住宅相談からの

住まいづくり
失敗しない住まいの基礎知識

長く住み続けられる家づくりのポイント
リフォームのポイント
契約のポイント
業者とトラブルにならないポイント
隣家とトラブルにならないポイント

財団法人 北海道建築指導センター

本来、住まいづくりは楽しいもののはず。

しかし、過去3年間に当センターが受けた住宅相談者5,628人のうち、2,061人（37%）は苦情相談でした。

本当に深刻な雨漏り、落雪障害など、また基本的技術不足によるすがもり・寒さなどの相談もありますが、思い込みや考え違いなどが不信感につながり、建て主と施工業者との関係がこじれて、住まいづくりにつまずいてしまうケースが少なくありません。その原因には、住む人の準備不足によるものも多くみられます。

住まいづくりにあたって、住む人にしかできないことがあります。家族みんなの話し合いの中からしか、住まいのイメージは絞れません。まず、時間をかけて家族のたくさんの夢や要望を取捨選択していく過程が大事です。

その後に、建物として技術的にカタチにしてくれる設計者や施工業者を慎重に探す段階へ進みます。

住宅に関する情報はあふれるほどあります。その中から自分に有用なものを選びとるのは、あなた自身です。

あなたの選択力が住まいの満足度に大きく影響するのです。

相談の中で、「私は素人ですから」という言葉を何度も口にする人がけっこう見受けられます。そしてこの言葉は、安易な契約から

相談の種別

トラブルになった時には、「相手はプロなのだから、相手に責任があるのでは？」という言葉に変わってしまうのです。とすれば、最初から責任回避、言い訳を用意しているということでしょうか。言い訳をしても、いい住まいは手に入りません。トラブルを抱えた住宅で、安心で居心地の良い暮らしができるでしょうか。

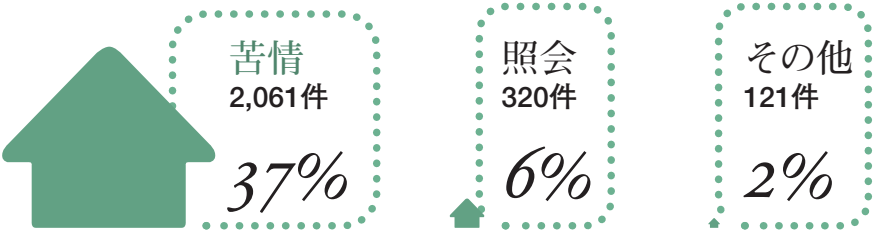
「住まいづくり」は、建てた後も維持管理、リフォームと続くものですから、設計した人、施工した人といい関係を続け、住まいづくりのパートナーとしてずっと関わってもらえると心強いし、安心です。相性のいい、信頼のおける住まいづくりのパートナーを慎重に探しましょう。それが、失敗しない住まいづくりにつながるのです。

当住宅相談室は、技術や問題解決へつながるアドバイスができるだけなのです。

問題解決そのものは、相談者自身がするしかないのです。

この冊子は、多くの相談事例を基に、住む人が住まいづくりにあたって「これだけは知っておいて欲しい！」ことに絞って、紹介しています。

まずは、手に取り、読んでみてください。それが、失敗しない住まいづくりへの第一歩となるでしょう。



CONTENTS

Ⅰ 長く住み続けられる家づくりのポイント…5
住まいあれば憂いなし

安心・安全で頑丈な計画になっているか…8
北国向きの住宅になっているか…10
リフォームしやすいか…12
高齢期にも住みやすいか…14
生活様式の変化に対応できるか…16
維持管理はしやすいか…18

Ⅱ リフォームのポイント…21
適切なリフォームで長く住み続けよう

リフォームの目的は何？…24
建物の老朽化によるリフォーム…28
生活の変化によるリフォーム…34

Ⅲ 契約のポイント…39
契約書による契約を

誰とどんな契約をするの？…42
契約時に何をそろえるの？…44
資金計画は大丈夫？…46
仮契約、内金・申込金・前金・手付け金って何？…48
つなぎ融資って何？…49
契約解除はできるの？…50
契約後に変更はできないの？…51
リフォームの時の契約は？…52

Ⅳ 業者とトラブルにならないポイント…55
業者の選定には十分な準備を

良い業者をみつけるために…58
話し合いの進め方…60
質問事項の整理…62
工事をスムーズに進めるために…64
追加、変更について…66
現場検査の内容と時期…68
完成、引渡し…70
悪徳訪問業者の見分け方…72

Ⅴ 隣家とトラブルにならないポイント…77
知らなかったではすまされない近隣対策

家づくりのルールを知ろう…80
隣家に配慮した計画を立てよう…86
冬を快適に暮らすための雪処理計画…90

住宅相談員　座談会…96
住まいづくりは、あなたが主役！積極的に、楽しみながら進めましょう

資料1　過去3年間の住宅相談事例からみた失敗しない住まいづくりのポイント…107

資料2　建てる前に読んで欲しい―住まいづくりの参考資料…117

Ⅰ 長く住み続けられる家づくりのポイント

住まいあれば憂いなし

1 安心・安全で頑丈な計画になっているか

2 北国向きの住宅になっているか

3 リフォームしやすいか

4 高齢期にも住みやすいか

5 生活様式の変化に対応できるか

6 維持管理はしやすいか

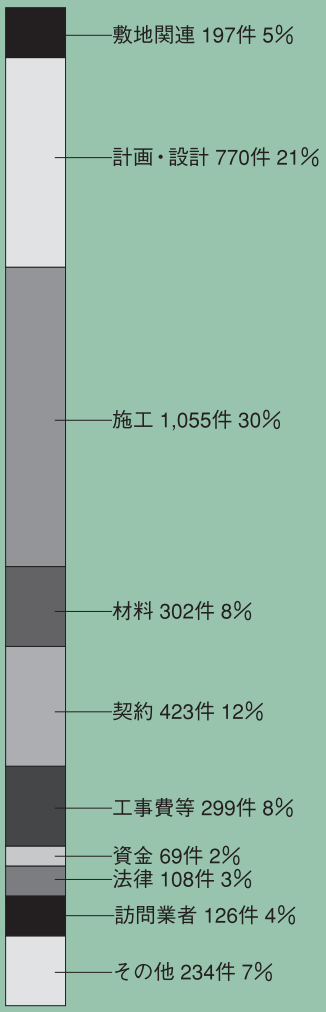
長雨での洪水、大雪や地震による家屋の崩壊や避難場所での悲惨な生活のニュースを見聞きした時、改めて住宅の大切さを実感させられます。

北海道の住宅は、暖かくて、長持ちして欲しいものです。住宅が長持ちするということは、当然、構造的に頑丈で、北国に対応した（寒さや雪への）性能も不可欠です。また、住宅を長持ちさせるためには、古くなった部材や設備の取り替え、汚れた壁の手入れなどが必要となります。

一方、住む人も歳を取り、家族構成も変わり、住まい方も変化していきます。家を建てるのは、若く元気な年代の時だけに、とかく、病気や老後のことなどを考えずに建てる傾向にありま

住宅相談室に寄せられる相談

一般・技術相談



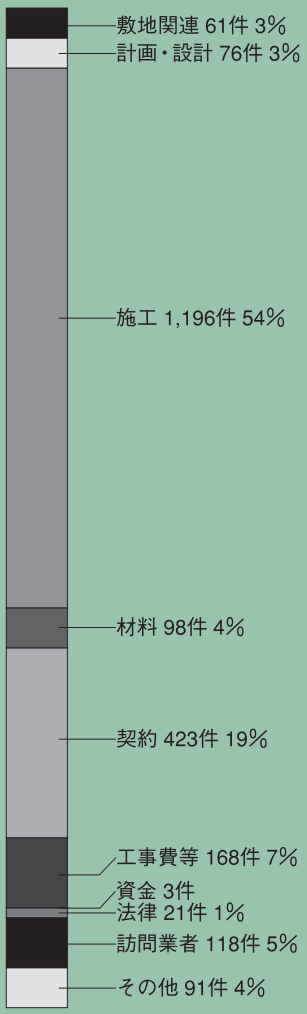
す。健康な時だけでなく、老後の生活イメージも取り入れて建築すれば、後から費用のかかるリフォームへの心配も少なくなり、老後の生活も安定し、長く住み続けられる家づくりにつながります。

家づくりは人生で最大の仕事といわれています。

後から後悔しないためにも、建てる前に十分な準備をし、建てた後には適切な維持管理を行って、長く住み続けられる家づくりを心掛けましょう。

住宅相談室に寄せられる相談

苦情相談



＊住宅相談では、事前の相談より、建ててしまってからの相談の方が多くなっています

I 安心・安全で頑丈な計画になっているか

図面をじっくり見て確認しよう

北海道の住宅は、地震、台風だけではなく雪の重さなどにも備えた構造にしておくことが大事です。

住宅の建て方には、在来の軸組工法からツーバイフォー、鉄骨造、コンクリート造など、さまざまな工法があり、それぞれ特徴があります。どの工法も歴史があり、しっかり建てれば頑丈な家になりますが、肝心なことは、それを図面と現場でチェックすることです。

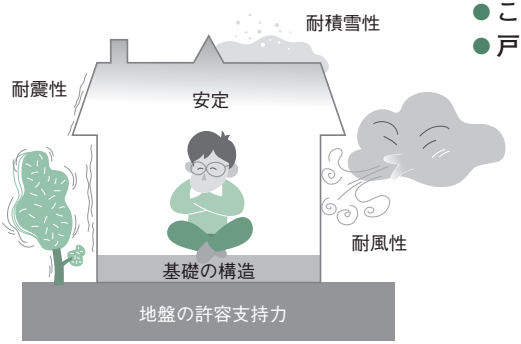
住宅を建てるということは、何千万円もの大事業をすることですから、自分たちの希望がきちんと図面に描かれているか、慎重に確認すべきです。それをしないでそんな高額な支払いをするとは、あまりにも大胆過ぎます。

図面は、住宅という財産のいわば目録です。しっかりと確認し、完成時には関係図書を受けとり、保管しておきましょう。

図面は何枚くらい必要なの？

一般的に一軒の家を建てるには、20〜30枚の図面が必要です。それは、基礎工事、木工事、屋根工事、内装工事、電気工事などの職人さんがそれぞれ図面を見ながら作業するからです

住宅のトラブル相談でよくあるのは、平面図と立面図だけで何千万円もの契約をし、でき上がりが希望通りでなかったというケースです。建て主の希望が担保されるのは、図面に表現されているかどうかですが、平面図と立面図だけでそれを確認するのは無理なことです



参考資料

- **住まいづくりの基礎知識**
- **これでわが家の地震対策ができます**
- **戸建住宅の屋根の雪処理計画**

（117ページ参照）

2 北国向きの住宅になっているか

室内の温熱環境を大事にしよう

北海道の住宅は、冬を快適に過ごすために暖かく、雪処理も万全になっていることが大事な要件です。本州の住宅が夏を旨とした暑さをしのぐ建て方であるのに対し、北海道では冬の寒さと雪を克服する建て方が中心になりますから、住宅の各部のつくりには特徴が出てきます。

暖かい家は、暖房された空気が外に逃げないようにするため、床・天井と四方の壁に十分な厚さの断熱材を入れ、かつ、すきま風の出入りがないように気密性を保つ必要があります。ある部分だけを断熱してもほとんど効果はありません。

また、暖かい空気が逃げないようにすると空気の汚れが早くなるので、計画的な換気が必要になり、断熱・気密と換気は同時に解決すべき問題です。

住宅を長持ちさせることは、住む人が健康で長生きするために必要なことですから、北国の住宅では高齢になって在宅時間が長くなることを考慮し、室内の温熱環境に気を配ることが大事です。

断熱材のチェックは？

断熱材の選び方と施工は大事なことです。よく説明を受け、図面と現場で確認することが必要です

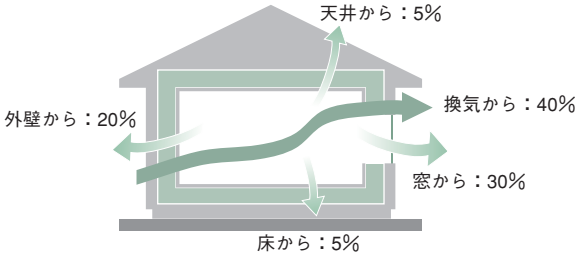
換気は、結露防止にも有用

北海道の住宅でやっかいなのは結露の発生ですが、計画換気は、新鮮な外気を取り入れながら適度な空気の流れをつくりますから、結露防止にもなります。換気に費用をかけるのは、昔は考えられなかったことですが、北海道の住宅の質はここまで上がってきています

参考資料

- **新しい断熱と換気の技術**
- **北方型住宅の断熱・気密施工マニュアル**
- **北海道のすまい まち くらし**

（117ページ参照）



住宅から逃げる熱の割合（全体を100とした場合）

3 リフォームしやすいか
将来のことを考えて建てよう

住宅は、長く住み続けると、やがて子供は成長し、親は歳を取り、進学・就職・結婚などによって家族構成が変わって生活も変化します。また、建物も経年変化によって老朽化し、部材も汚れ、設備も古くなります。

従ってリフォームが必要となる要因は、

- 建物の老朽化によるもの
- 生活の変化によるもの

に大別されます。リフォームはこうした目的を明確にしてスタートすることが肝心です。

前者は、張替え、交換などの規模が想定できますから、新築時の図面と見積内訳を元にすれば、工事量や費用の予測が立てられます。

後者は、新築時に配慮すればかなりの部分は防ぐことができますが、生活の変化に配慮していない場合には、往々にして柱や壁などの構造にまで及ぶことがあるため、大規模リフォームとなり、費用も嵩みます。

いずれにしても、住宅は大きな財産ですから、工務店に任せきりにしないで、説明を受けて自分の家がどのような質の家なのかを理解しておくべきです。

老後への計画的な準備を

リフォームは高齢期に多く発生しますので、車いす生活になった時どこをスロープにするのか、または、ホームエレベーターならどこに付けるのか、あるいは、調理用熱源をガスから電化にする場合、電気の容量はそのままでよいのかなど、将来に向けて計画的に準備をしておけば、リフォームも小規模で済ますことができます

4 高齢期にも住みやすいか
住まいのサイズを広げよう

高齢者の住宅相談では、新築、リフォームにかかわらず、トイレ・浴室・階段・玄関をもっと使いやすくしたいと希望する人が増えています。

これらの場所は高齢者にとって使いづらいケースが多く、また、住宅内事故の集中している所です。使いづらい原因（バリア）の多くは“狭い平面の中に段差の多いつくり”になっていることですが、段差の解消だけではなく、狭さの解消を図って建築すれば、老後にも不安のない生活を送ることが可能です。

具体的には、使いづらくなっている場所に共通している“狭さ”を解消することが最も効果がありますから、各部のサイズを広げることを意識するとよいでしょう。

各部のサイズの目安

- トイレの平面は幅1.2m×奥行1.5m程度の広さを確保
- 浴室は浴槽のへりを低くしてまたぎやすくし、手すりの設置位置を想定しておく
- 階段は両側に手すりを付けられるように、内法幅1.0m以上を確保し、勾配を緩くし、回り段は避ける
- 玄関回りの段差はスロープにするか、機械（昇降機）に頼るかを考え将来への準備をしておく
- 老後の寝室は、布団からベッドに変えることが多いので、寝室の一辺は3m以上確保しておく

参考資料

- **高齢者・障害者のための住宅改造マニュアル**

（117ページ参照）

5 生活様式の変化に対応できるか

和式と洋式の違いを理解しよう

私達の生活は、洋式化されつつありますが、都市部ほどその変化は顕著です。

和式の生活で使う座卓・座布団・布団などの和式家具は、用が済めば片づけられるように移動しやすくデザインされていますが、洋式家具は、テーブル・ソファー・ベッドのように据え置いて使いますから、家具回りには利用のための広さが十分になければ窮屈な姿勢で利用することになります。

身体が元気であれば、窮屈さも耐えられますが、高齢者や身体の不自由な人にとっては、この窮屈さが耐えられないバリアになります。

在来の住宅でこのような状況が生まれるのは、畳割りされた和式空間に寸法のなじまない洋式家具を持ち込むためですが、窮屈な動作は高齢者の苦手な動作であり、事故のもとになり、長く住み続けられない要因になっています。

新築の際に、広さを確保しておけば、リフォームの必要もなく、長く住み続けることが可能です。

各部屋のサイズを広めに

- 洋式生活は、和式生活に比べて面積が若干広く必要になるので、壁や仕切りを外して居住空間を広げる
- 特にトイレ・浴室・階段・玄関など、現に高齢者が困っている場所、あるいは事故の多い場所にゆとりをもたせる

6 維持管理はしやすいか

維持管理の記録をとろう

住宅は自動車と同じように、こまめに手入れをすると何年でも長持ちさせることができるものです。

どんなにていねいに仕上げた住宅でも、年数が経つと屋根の鉄板も色あせ、ほこりもたまってサビの原因になります。また、窓まわりのコーキングも乾燥して雨もりの原因になります。

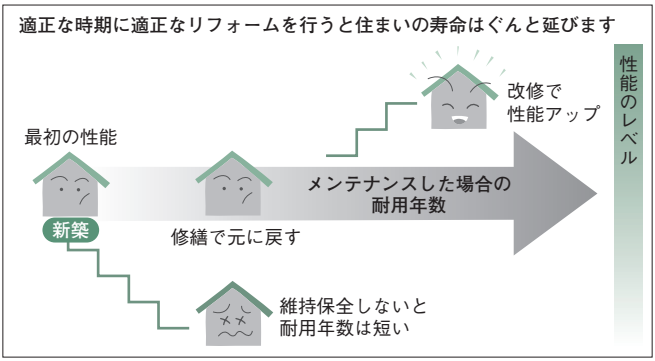
住宅を長持ちさせるには、住宅の引渡しを受けたその日から、日々の観察と点検を行うことが決め手になります。

自動車の車検と同じように、定期的に専門家に頼むべきことと、タイヤ交換のように自分でできることに分けて、家のことをよく知っておくことです。

給排水、暖房等の設備類は高齢になると扱いにくくなるケースがあります。同じ性能であれば操作が単純なものほど扱いやすく、故障も少ないものです。

住宅の「記録簿」

住宅の点検項目は、「記録簿」として整理しておくと便利
例えば、屋根のペンキはいつ、どの業者にいくらで頼んだか、ボイラーの点検はいつ行ったかなど、「記録簿」をみるとすぐ分かるようにしておく



参考資料

● **戸建て住宅維持管理ガイドブック**

（117ページ参照）

Ⅱ リフォームのポイント

適切なリフォームで長く住み続けよう

1 リフォームの目的は何？

2 建物の老朽化によるリフォーム

3 生活の変化によるリフォーム

住まいは、日頃の手入れや適切なリフォーム、住む人の使い方次第で、寿命が大きく違ってきます。

また、家族構成、生活の変化に合わせたリフォームは、より便利で快適な生活につながります。

20年程度という短い周期で建て替えるのではなく、リフォームして長く住み続けようとする人の相談が多くなっています。環境問題、資源の有効活用からもリフォームは大切なことです。

リフォーム関連の相談種別

●住み慣れた空間の雰囲気を残しつつ安全な住まいにする
●しっかりした軸組み（構造）を再利用して変身する

など、リフォームには多様なカタチがあります。

「リフォームだから」と安易に考えず、要望どおりに出来上がるように、住み手自身が積極的に参加することが必要です。

住む人の熱意がカタチになるのです。

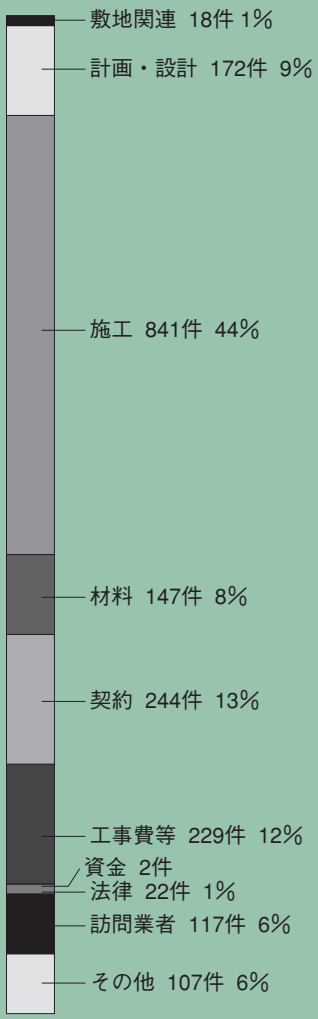
＊日ごろの点検を心がけ、計画的なリフォームを考えれば、悪徳訪問業者の勧誘などに迷うこともなくなります

参考資料

●住宅のリフォームガイドブック

（117ページ参照）

リフォーム関連の相談内容



I リフォームの目的は何？
建物の老朽化か、生活の変化か

「リフォーム」は、軽微な修繕から、増築、大規模な模様替えなど多岐にわたります。

何らかのきっかけでリフォームを考える時期が来たら、建物のライフサイクルと家族のライフステージを考え、リフォームの目的を決めましょう。

規模や金額に関わらず、住み手の留意点は新築と同じです。

① リフォームの目的を明確にする

- 建物の老朽化による汚れ・寒さなどを解消したい
- 不具合を直したい
- 生活を便利で安全にしたい
- 生活のイメージチェンジをしたい

⋮

たくさん出てくる要望を書き出して見ましょう
そこから大事な要素が見えてきます

② 情報を集める

- 新築時の住宅関係書類（図面、確認申請書、写真など）
- 日頃の手入れで気になること （傷み、汚れ、操作部分の不具合など）
- 専門家による建物の診断（構造、断熱性能など）
- 関係法令、融資、補助制度など

新築したときの図面はどこに保管していますか？
建物にかかわる書類はまとめておきましょう
また、リフォームを経験した人の話も聞いてみましょう

参考資料

- **住宅リフォーム体験集**

（117ページ参照）

家族で相談！

③ リフォームの計画を立てる

- 何年住む予定なのか
- 予算と資金計画はどうか
- 工事時期はいつごろの予定か

家族全員で話し合い、リフォーム内容の優先順位をつけましょう。これは、見積金額の調整に必要なことです

④ 効果的で経済的なリフォームにする

同時に工事した方が効率がよい箇所をまとめる

- 足場が必要か
- 壁や床を解体するのか

外部工事を冬期間にするのはできるだけ避けましょう
養生（雪などを防ぐ）する手間がかかる上、工事の質に関わることもあります

⑤ 信頼できる施工業者や設計事務所を選ぶ

- 新築やリフォームの実績があるか
- アフターサービスは大丈夫か

500万円未満の工事は建設業法の許可業者でなくても行えますが、リフォームは新築以上に技術力が求められます
資格（建築士、増改築相談員など）を有する事業者か、また、話してみて相性のよさそうな相手かなどを確かめて慎重に選びましょう

⑥ 見積りをとる

- 必ず相見積りをとる（複数の業者に見積りを依頼する）
- 工事内容と食い違いがないか
- 変更や追加に対応しやすい見積内訳書があるか

相見積りは業者（および工事金額）の比較をするためのものです。同じ工事内容、条件を伝えましょう

⑦ リフォームの契約を交わす

- 契約書がそろっているか
- リフォーム（工事）内容は大丈夫か（図面、仕様書、見積書との照合）
- 工事金額、工期に間違いはないか
- 変更、保証などの対応方法が明記されているか

2 建物の老朽化によるリフォーム

いくつになっても健康できれいでいたい

住宅を持っている人は、誰もが考えておかなければならないのがリフォームです。

建物も、手入れを怠ると寿命は短くなります。定期的に適切な維持管理や交換をすることによって、老朽化を防ぎ、美しく保てます。

●外壁

最も老朽化が目立ちやすい部分で、段階的なリフォームが必要です。

「塗替え」と「張替え」の時期の見極めが大事で、相談内容も多い部位です。

地域の環境や建材の種類にもよりますが、塗替えは7〜10年、張替えは15〜20年をめどに検討します。

傷みぐあいは一つの業者だけのチェックではなく、複数の業者の意見を聞いて判断しましょう。不安であれば、第三者の専門家(*)に診断をお願いしましょう

＊（社）北海道建築設計事務所協会（建築相談調査会：☎011-231-3165）などがあります。

【塗替え】

- 既存の外装材に適応する塗料を確認しましょう。
- 養生、下地処理、塗装回数など、工程がわかる見積書になっているか、確認しましょう。

【張替え】

- モルタルの外壁に通気層（胴縁）をつくって外装材を張る場合は、なるべく軽い材質（金属サイディングなど）のものを選びましょう。
- 色やデザインは、なるべく大きなサンプルで選びましょう。近所の住宅で使われている外壁材も参考になります。

●屋根【塗替え】【葺替え】

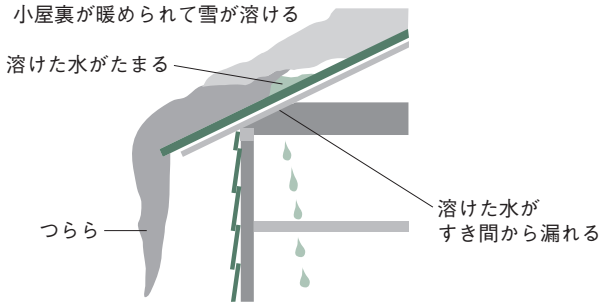
老朽化により、雨漏りなどの不具合が出てきやすいところです。

屋根材だけでなく、下地・構造・外壁など広範に影響することも少なくありませんので早めの手入れが必要です。

「すがもり」「雪庇」など積雪による悩みやトラブルも相談では多くなっています。

外壁と同様、「塗替え」は10年程度、「葺替え」は20年程度をめどに検討します。

「雨漏り」と「すがもり」では対策が異なります



すがもりの仕組み

●屋根【雪対策】

落雪による障害や除雪労力の軽減のため、屋根の形状を変えたいなど落雪対策に関連したリフォームの相談が多く寄せられます。特に近隣とのトラブルによる相談が目立ちます。

毎年降り積もる雪を無視して生活はできません。

雪を載せない「勾配屋根」は、落雪するスペースを十分確保できる土地に適しています。勾配屋根で無落雪を可能にしたスノーストッパールーフが普及していますが、性能を過信してはいけません。

雪を載せる「スノーダクト」、「フラットルーフ」は特徴をよく理解して選びましょう。構造強度が不足していると、雪の重みで建具の開閉が悪くなるという不具合が出てきます。既存の軸組みを確認しましょう。

大雪の年、暖冬の年、風向きなど自然環境は変わります。「雪が絶対落ちない」屋根というものはないと理解してください

参考資料

- **戸建住宅の屋根の雪処理計画**
- **北海道のすまい まち くらし**

（117ページ参照）

●断熱・気密

築年数が経っている建物の断熱・気密性能は、現在の新築建物と比較すると、低いといえます。「寒さやすきま風を感じる」、「結露がみられる」ことによるリフォーム相談が多くなっています。

断熱改修は、室内側から行うか、外壁側からかで改修の方法が違ってきます。

また、断熱と気密工事、換気は一体のものと理解し、次のことに留意してください。

- 施工精度が大事です
- 通気止めがなされているかどうかで、断熱効果が大きく違ってきます
- 結露がひどいときは、換気や暖房設備も一緒に考えましょう

断熱改修では、窓の取り替えも重要です。

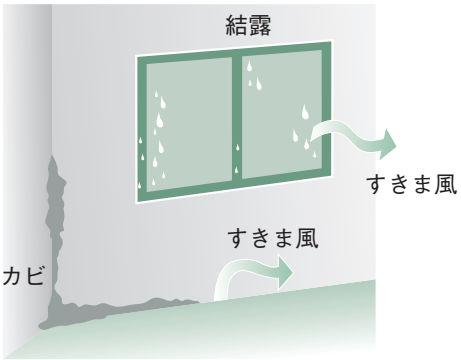
窓は、既存のものとほぼ同じようなサイズを選定することで、工事費を節約できます。

結露の発生には生活状況も影響します。日常で結露の原因になることがないか、その原因に対応した換気量が確保されているのか見直しましょう

住宅の中では生活に伴い
水蒸気が発生しています

結露の対策

- 寒い部屋をつくらない
  - 高断熱
  - 全室暖房
- 生活に適した換気量の確保
- お風呂や台所使用時に換気



参考資料

- **新しい断熱と換気の技術**
- **北方型住宅の断熱・気密施工実践マニュアル**

（117ページ参照）

3 生活の変化によるリフォーム
いくつになっても自分らしく過ごしたい

●生活のイメージチェンジ

建物よりも耐用年数の短い設備機器の入替え時に、生活や好みの変化によるリフォームを行うケースも多いようです。間取りを変えなくても、内装材の張替えや照明器具の取替えなどで住まいの雰囲気が変わります。

【仕上材】

仕上材の劣化や汚れが目立つようになると、リフォームの時期です。

加齢による好みの変化、視力の衰えなどを考慮して、素材や色、照明の配置や器具などを選びましょう。

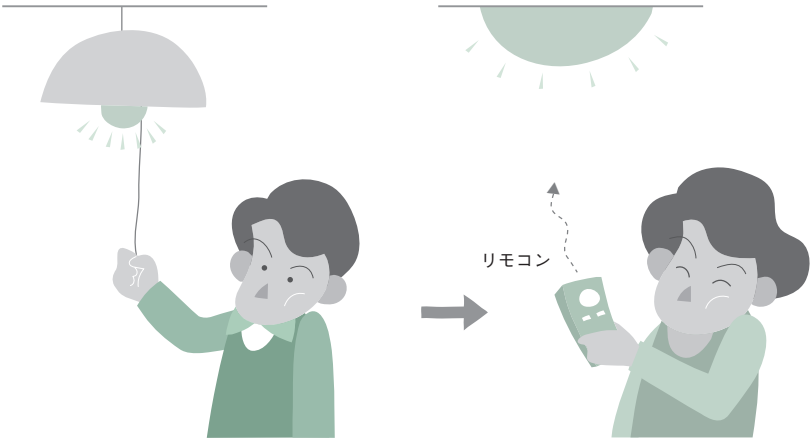
【設備機器】

解体工事や内装工事もからむので、工事費が嵩みます。効率のよい計画をたてましょう。

なお、水栓金物、照明器具などは自分で取替えられるものもあります。

熱源をガスから電気に変更する場合は、分電盤の取り替え、契約アンペアの変更、200ボルトの電源確保などの費用が発生します

機器などを選ぶ時には、できるだけショールームなどで実際の商品の材質・寸法・使い勝手を確認しましょう。実物とカタログの写真とではイメージが違うものです



●バリアフリー

加齢や病気などで、今までの住宅では不自由になることや、住宅そのものが病気やけがの要因になることもあります。

安全で安心できる住宅が、生活を維持してくれます。

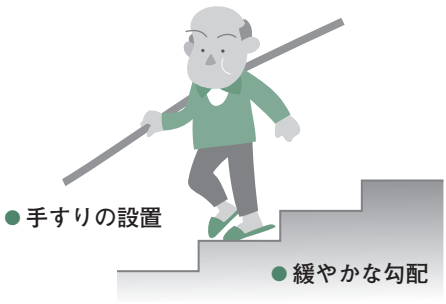
特に水回りや玄関回りは段差が多く、人の動作が複雑なところでもあるので、リフォームで悩んでいる方が多いのが現状です。

病状や障がいのことを理解し、本人や介護者の気持ちを考えながら計画しなければ、意味のないリフォームになってしまいます。関連する専門職（建築、医療、福祉）の方々に相談しましょう。

本人が納得できない工事は、無理に工事を行うことを考えず、取りやめることも選択肢のひとつです

補助金・福祉制度・融資など各自治体の独自のサービスがあります。それらの活用で費用負担を減らすことができます

移動時の安全



- 介助しやすい広さ
- 車椅子の利用に対応した出入口の幅
- 手すりの設置

参考資料

- **高齢者・障害者のための住宅改造マニュアル**

（117ページ参照）

Ⅲ 契約のポイント
契約書による契約を

1 誰とどんな契約をするの？

2 契約時に何をそろえるの？

3 資金計画は大丈夫？

4 仮契約、内金・申込金・前金・手付け金って何？

5 つなぎ融資って何？

6 契約解除はできるの？

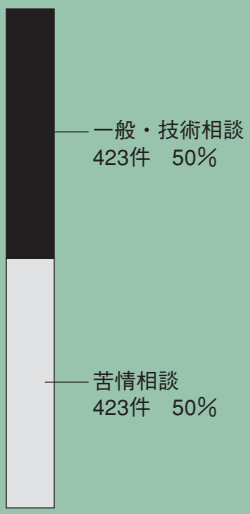
7 契約後に変更はできないの？

8 リフォームの時の契約は？

契約とは、その当事者同士が合意することです。

口約束でも契約は成立しますが、契約書は契約の存在と内容を示す証拠書類です。口約束だけでは、言った言わないの水掛論になりがちですが、契約書は万が一トラブルが発生した時に、確実で有力な証拠となります。契約された内容、つまり住宅の新築工事がスムーズに進めば、契約書を

契約関連の相談種別



契約は両者が対等な関係で結ぶもので、責任が伴います。「私は素人だからわからないので、業者の言うとおりに契約したから、私に責任はない」と思っている方が多いことに驚きますが、契約は、その内容を理解した上で合意したことであり、決して建て主に責任がないことはありません

ですから、署名・捺印は、契約内容を十分に理解し、納得した上で行うことがとても重要なのです

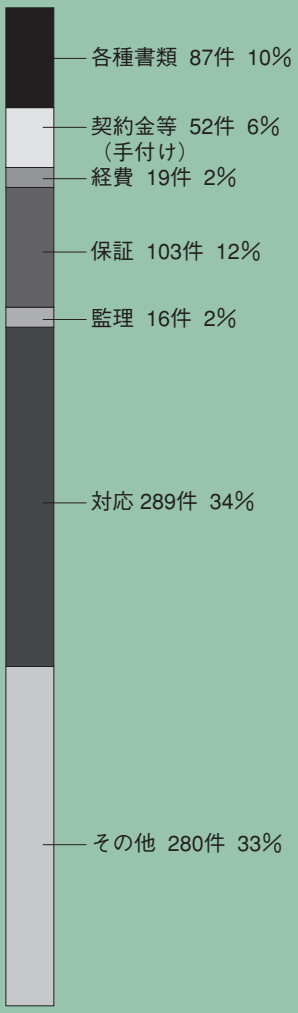
改めて見ることはあまりないと思います。契約はトラブルになった時に備えて結ぶものとも言えます。

参考資料

● 戸建住宅の契約ガイドブック

（117ページ参照）

契約関連の相談内容



I 誰とどんな契約をするの？
依頼の仕方で契約も変わる

住宅をつくるためには、設計・施工・工事監理（工事が設計図書の通り行われていることを確認する業務）が必要です。

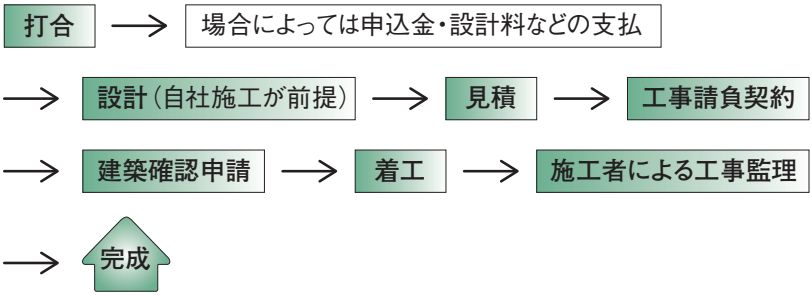
3つの業務をまとめて1社に依頼することも、複数の業者に依頼することもできます。依頼の仕方で契約も変わります。

設計は大切な業務ですし、工事請負契約には設計図書を添付する必要があります。このため、設計と施工を同一の業者に依頼する場合でも、工事請負契約だけを交わすのではなく、これに先立って、設計契約を結ぶ方法もあります。

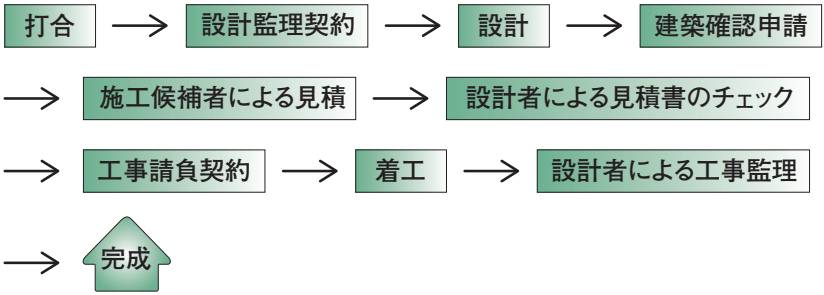
設計・監理を設計事務所に依頼する場合には、まず、その事務所と設計監理契約を結び、施工会社が決まった段階で施工会社と工事請負契約を結ぶというのが一般的です。

●契約の標準例

【1社との工事請負契約の手順】



【設計監理契約と工事請負契約を分けた場合の手順】



＊いずれも、順番が異なる場合もあります

2 契約時に何をそろえるの？
設計図書と見積書も大事

工事請負契約書の他に、契約内容を細かく記載した工事請負契約約款や、設計図書（設計図と仕様書）と見積書が添付されます。設計図書がないと、どんな住宅ができるのかがわかりませんし、見積書がないと契約金額の根拠がわかりません。

住宅は高価なもので、人によって求めるものが違い、色々な材料で構成されています。また、建売住宅以外は、実物を見ないで契約することになりますし、構造・断熱・配管など、大切だけれども見えなくなってしまう部分も多いものです。

こうした理由から、設計図書や見積書を添付して、契約の内容をはっきりさせる必要があります。見積書のなかには、使用する材料などの数量と単価が明記されている内訳書が必須です。一式見積りはトラブルのもとです。

設計図　契約書に添付される図面

付近見取図・面積表・仕上表・平面図・立面図・矩計図（かなばかりず）・展開図・建具表・基礎伏図・床伏図・小屋伏図・屋根伏図・電気設備図・給排水設備図・換気設備図・暖房設備図など合わせて20〜30枚程度

＊すべての図面が必要というわけではありません。
設備図のない設計図を多く見ますが、例えばコンセントの位置を平面図に記入するだけでも、両者の確認になります。

● 見積内訳書の例

【　内　訳　明　細　書　】

整番	名　称	仕　様	見積数量	呼 称	見積単価	見積金額	備　考
11-							
			54.00	枚	1,150	62,100	
＊			52.00	㎡	1,400	72,800	
＊			40.00	㎡	1,650	66,000	
				一式		200,900	
＊			187.00	nf	3,500	654,500	
			38.00	m	1,100	41,800	
			37.00	㎡	1,650	61,050	
＊			54.60	㎡	1,100	60,060	
				一式		817,410	
			1.00	式		-310	
				1式		1,018,000	
		計				1,018,000	

-17-

3 資金計画は大丈夫？
契約金額と支払い方法の確認を

契約金額とその支払方法は、契約内容で重要な項目のひとつです。契約書には必ず契約金額とその支払方法を記入します。契約金額は、双方納得した金額で、添付書類である見積書の合計金額と一致していなければなりません。

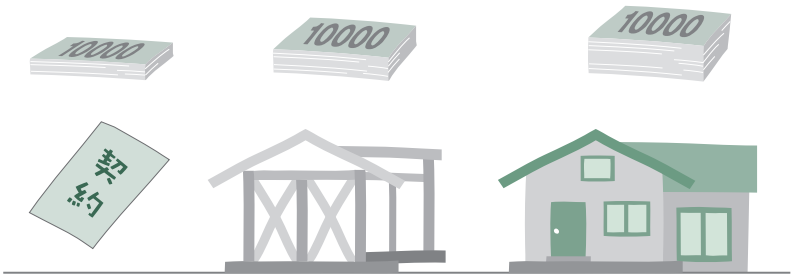
工事請負契約で定める支払方法は、一般には契約時・中間時（上棟時）・完了時の3回に分けますが、その時期・分け方・支払金額の割合には、決まりがありません。完成した住宅を確認してから最終金額を支払うという意味で、例えば、契約時・中間時・完了時の支払い金額の割合を2：3：5にするなど、完了時の割合を多めにするといいでしょう。

融資を受ける場合には、融資実行（金融機関から融資金額が振り込まれること）の予定と契約上の支払い予定が大きくずれると困りますので、十分な確認が必要です。

代理受領はできるだけ避け、金融機関から口座に入った金額を、自分で業者に振り込みましょう。

代理受領とは

一般に住宅ローンの資金は銀行などから申込者の口座へ入金されます。それを、申し込み時の手続きによって、銀行などから直接業者の口座へ振り込むようにすることを代理受領といいます。ただ、特別な事情がなければ、代理受領はお勧めしません



契約時　　中間時　　完了時

4 仮契約、内金・申込金・前金・手付け金って何？

仮契約の目的と内容の確認を

設計・施工・工事監理が同じ業者の場合に、工事請負契約までに、実施設計・詳細見積りの作業があります。その作業は時間も手間もかかりますので、実際には経費がかかります。その作業代という意味で、「仮契約」を結び内金・申込金・前金・手付け金というような名称の金額を要求される場合があります。

ただし、この仮契約はあいまいで、これに伴うトラブルも少なくありません。

「仮契約を」と業者から言われたときには、仮契約の目的や、内金などが何に必要なのか、解約するときには、その内金などが戻ってくるのか、本契約の際には内金などが工事請負金の一部として扱われるのかを確認しましょう。

仮契約が設計契約、内金などが設計料というのであれば理解しやすいものです。

5 つなぎ融資って何？

融資実行までの金利は建て主の負担

金融機関から融資を受けて新築工事をする場合、工事が完了し、住宅の登記（表示登記・保存登記）が終わって登記済証が金融機関に届いてから、金融機関が最終手続きをし、融資実行となります。

建築業者からの引き渡しを受けてから融資実行まで時間がかかる場合に、引き渡しから融資実行までの間に行われる融資と、中間金から融資実行までの融資を「つなぎ融資」と言います。

つなぎ融資は業者が手続きしますが、金利を支払うのは建て主です。業者の方で融資実行まで待ってもらえる場合もありますので、相談してみましょう。

工事が終了したら

工事内容に変更・追加があった場合には、その内容を反映させた（書き込んだ）最終図面をもらっておきましょう

6 契約解除はできるの？

契約解除にはリスクがある

契約を結んだ後に、その契約を解除する場合は、契約約款に基づいて話し合うことになります。契約約款には、契約の解除権について書かれていて、ほとんどの場合は出来高精算が条件になっています。

建築工事は、材料の発注と作業場での作業が、現場の状況と一致しない場合があります。現場にはまだ搬入されていないけれども作業場に届いていたり、発注済みで輸送中だったり、見えないところで建て主のための材料が動いていれば、それは精算の対象になります。ただ、中にはそれを逆手にとって、あれもこれも発注したと言って、精算金額を上げようとする業者もいますので、確認が必要です。

契約解除は決して簡単な手続きではありません
「とりあえず契約して、いやなら後で解除すればいい」
という考えは絶対に禁物です

7 契約後に変更はできないの？

変更は金額の確認を

契約後でも、工事内容の変更は可能です。ただ、内容によって、①金額を変更せずにできること、②増額になるができること、③増額になりさらに手戻りなどで時間がかかるができること、に分かれます。その変更内容によって締切りが異なるので注意が必要です。また、増額になる場合は金額を確認してから変更を頼みましょう。

金額の確認なしに変更・追加をして、工事終了後に予想外の金額を請求され、トラブルにならないようにしましょう

8 リフォームの時の契約は？

新築時と同様の契約を

リフォームは、新築に比べれば工事金額は低いケースが大半ですが、それでも普段の買い物などに比べるとかなり高額ですので、新築同様契約することをお勧めします。

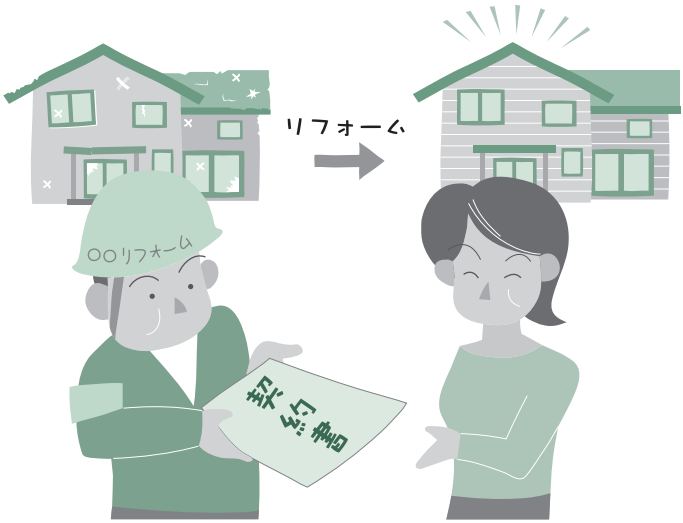
もちろん、添付書類も必要です。「新築ではないので図面や見積書はいらない」ということはありません。どこをどのようにリフォームするのか、後で見てもわかるものが必要で、それらが証拠となりトラブル防止にもなります。

建て主は「これも工事でやってくれると思っていた」と言い、業者は「それは見積りに入っていない」と言いますが、見積書は一式で、見積りに入っているかどうかは確認できない―といったトラブルにならないようにしましょう。

履行遅滞違約金

履行遅滞違約金とは、請負業者の都合で契約書に書かれた工期内に工事が終了しなかったときの損害金です
また、注文者の都合で引き渡し後に支払いをしなかった時の損害金のことも履行遅滞違約金といいます

一般に履行遅滞違約金は、いずれも1日につき契約金の1／1000程度ですが、契約書に必ず記入しなければならない項目ではありません



Ⅳ 業者とトラブルにならないポイント

業者の選定には十分な準備を

1 良い業者をみつけるために

2 話し合いの進め方

3 質問事項の整理

4 工事をスムーズに進めるために

5 追加、変更について

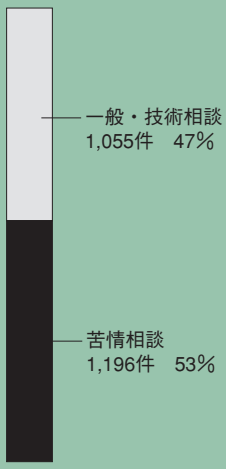
6 現場検査の内容と時期

7 完成、引渡し

8 悪徳訪問業者の見分け方

家づくりには、どんな建物をつくるかを図面に描き表す「設計」と、図面どおりの建物をつくる「施工」があります。どちらも専門業者に依頼するわけですが、そこで頭を悩ますのが、その業者の選定です。

施工関連の相談種別

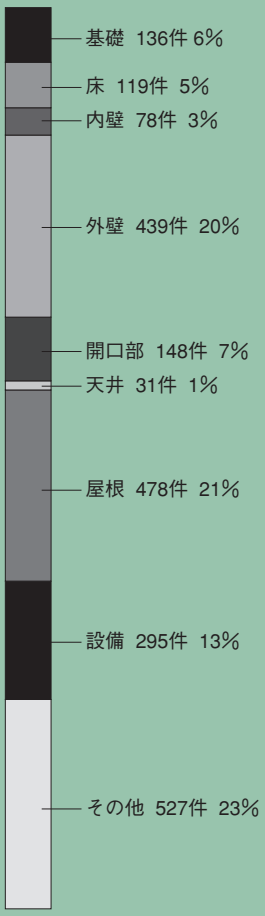


着工後にトラブルとなった例の主な原因

- 工事費の坪単価だけで業者を決定した
- 現地（敷地）を一度も見せていなかった
- 打ち合わせが極端に少なかった
- 見積書の内容が理解できなかった
- プラン図面（平面図・立面図）だけで着工した
- 商品のカタログやサンプルを見ていない
- 設計者、工事管理者に一度も会っていない
- 工程表をもらっていない
- 工事請負契約をしてない（極端な例）

「思ったような家にならなかった」「施工がずさんで、不具合が多い」「言った事をやってくれなかった」「追加工費を多く請求された」「何となく信頼できない」など、工事着工後にトラブルにならないために、業者の選定には十分な準備が必要です。

施工関連の相談内容



I 良い業者をみつけるために
特徴や得意分野を知る

誰でも、業者を選ぶ時には良い業者を見つけたいと思うものです。でも良い業者とは、とても抽象的な言葉です。

自分たちが望む住まいは、どこに重点を置くのか。構造、性能、デザイン、暮らしやすさ、安全性、経済性などさまざまなものがあると思いますが、設計や施工を行う業者にも、特徴や得意分野があります。建て主の思いと業者の姿勢が合い、信頼関係が結べて初めて良い業者（ベストパートナー）と言えます。決して会社の大小ではありません。そのために、住まいに望むことをしっかりとまとめるとともに、その会社の内容を知る努力をしましょう。

設計者を知る

- 人の話をよく聞いてくれるか
- 住み手全員の暮らし方、動線・健康・持物・好みなどの質問があるか
- 予定工事費を考慮してくれるか
- 豊かな提案や技術的なアドバイスがあるか
- 過去にどんな設計物件があるか
- 図面はどこまで書いてくれるのか

施工業者を知る

- 得意分野、工法、技術者数を聞く
- 管理方法、管理報告、保証内容を聞く
- 契約方法（約款）、支払い方法を聞く
- 過去の建物・建築現場の見学、図面の閲覧
- 過去に施工した標準的物件の工事費用の既算
- アフターサービスの内容

2 話し合いの進め方
お互いにメモをとる習慣を

本設計に入る前に、業者（設計者または施工会社）と希望する住まいについての話し合いをするわけですが、この話し合いが不十分だったり、要望などが正しく伝わらないと、いつまで経ってもプランが決まらなかったり、後にトラブルの原因になったりもします。業者側はしっかり話を聞き、メモを取り、適切なアドバイスをすることが必要ですが、建主側もしっかりと要望をまとめ、正しく伝えるように努めましょう。「言った」、「言わない」ということにならないために、建て主もメモをする習慣をつけましょう。

メモをとる習慣

要望のまとめ方

家づくりの要望をまとめることは、いざ取りかかってみると、意外と難しいものです

どうしても、好みの間取りや気に入っている設備機器などに考えがいってしまいがちですが、間取りを考える前に、その家に住む人全員の「生活調書」を作ってみましょう。年齢や仕事、家での役割や過ごし方、健康状態などを書き出してみます。朝起きてから寝るまでの一人一人の行動を思い出してみると、現在不便していること、新築に盛り込んだ方がよいことなどが見えてきます

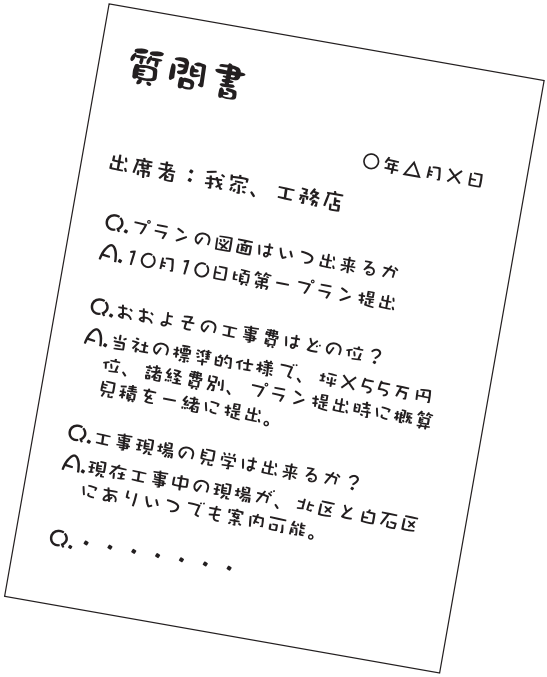
一日のチェックが終わったら四季を通して一年間の暮らし方も書き出しましょう

また、家具や衣類などの「持物調書」を作りましょう。この二つの調書を作るだけで、要望の半分以上が見えてくると思います。ついでに、10年後、20年後の生活も予想してみたいものです

3 質問事項の整理
項目別に整理した質問書をつくる

話し合いの中で、業者に聞きたいと思っていても、当日になると別の話が弾んでつい聞き忘れることが多々あります。そうならないために、あらかじめ質問書を用意しておくと便利です。質問書は項目別に整理して、解答は日付とともにすぐ書き込めるように作っておきます。気が付いた時に書き増しできるようにしておくと便利です。

また、資料や図面などを受け取った時もメモしておきましょう。



質問書の内容

- 日付、参加した人の名前
- 会社の内容に関すること
- 工事現場や建物見学の時期
- 構造、工法に関すること
- 工事費、融資に関すること
- 工事費以外にかかる費用のこと
- 保証やアフターサービスに関すること
- 工事全体の流れと時期に関すること
- 設計者、監理者、管理者、営業担当者などの氏名
- 地盤調査と報告に関すること
- プラン図の内容に関すること
- 使用設備とグレードに関すること
- 図面、カタログなどの受取り時期
- 着工と工程表に関すること
- 変更事項に関すること

4 工事をスムーズに進めるために

確認申請のコピーと工程表をもらう

着工前には、確認申請が確実に提出され、許可が下りているか、コピーをもらって確認しましょう。また、設計図面は全部そろっているか確認し、一枚一枚その内容と書かれていることの説明を受けて下さい。素人だからとあきらめずに説明を受けていると、だんだんとわかってくるものです。完成した状態をイメージしやすい展開図、リフォーム時にも影響しやすい構造図・設備図も必ずもらいましょう。

設計者、管理者には必ず会い、工事の進行や変更、トラブルの際の責任の所在をはっきりさせておきましょう。

工程表を必ず受取り、工事の要所要所で現場へ行き、管理者の説明を受けましょう。その時も、施工に関する質問書を忘れずに。

工事現場での説明と質問

工場現場見学時の注意点

あらかじめ管理者に連絡して、時間を合わせておけば、工事内容について説明が受けられます

- 工事現場は危険がいっぱい。はき物・服装には気を付けましょう。また、小さな子ども連れは、十分な注意が必要です
- 携帯するものは図面、工程表、質問書、カメラなど。図面と現物を付き合わせて見ると、図面の内容が理解しやすくなります。カメラは粗探しのためではなく、我が家の成長を楽しむ記録として写しておきましょう。（副産物として施工する側の緊張感を高め、万が一トラブルになった時の証拠にもなります）
- 現場には、働いている人に明るくあいさつしてから入りましょう
- 管理者がいない場合、働いている人に直接変更や注文をしてはいけません。必ず管理者に通すようにしましょう。（現場で働いている人に決定権はありません）

5 追加、変更について

追加・変更工事は見積書をもらう

工事が進むにつれて、気が付かなかったことが見えてきて、追加や変更事項が出てくることがあります。内容によって、簡単に出来ることと、工事が進んで不可能なケース、またやり直しや工事の一時中断などが必要な場合があります。そのような場合は工事費の追加や、工期の延長などが発生します。必ず管理者と打ち合わせの上、文章にして残すことが重要です。追加工事の見積書も必ずもらいましょう。

業者とのトラブルは、追加や変更がたび重なった場合に多いのが現実です。

追加や変更が多くならないためにも、事前の十分な打ち合わせが必要です。また、家族がバラバラに注文を出して工事現場が混乱しないように、意志統一するとともに、代表して注文を出す家族のキーパーソンを決めておきましょう。

追加・変更工事の注意点

- 工事の進行上、追加・変更が可能かの確認
- 工事費の増額、減額があるかの確認
- 工事期間の変更が必要かの確認
  （契約約款によっては工期遅延の損害金が発生する場合があります）
- 必ず文章にして双方で保管
- 変更部分は必ず図面に記入

打ち合わせのキーパーソンはだれ？

6 現場検査の内容と時期

建て主も現場に行こう

工事現場の検査は、確認機関、保証機関、住宅金融公庫、性能評価機関によるものなど、契約内容によって、回数も時期も異なります。事前に十分な説明を受け、内容を理解しておきましょう。また、工事監理者はそれとは別に工事の要所要所で工事を監理しなければなりませんが、この時の報告を書面で受けるようにしましょう。

各機関の検査時には建て主も同行するのが望ましいと思います。検査済証は必ず受け取り、大切に保管して下さい。登記や融資の際に必要です。

鉄筋の検査

● 監理（管理）報告書の例

監理報告書に工事別の施工状況報告書をつけてもらおう

参考資料

● 建主も現場へ行こう

（117ページ参照）

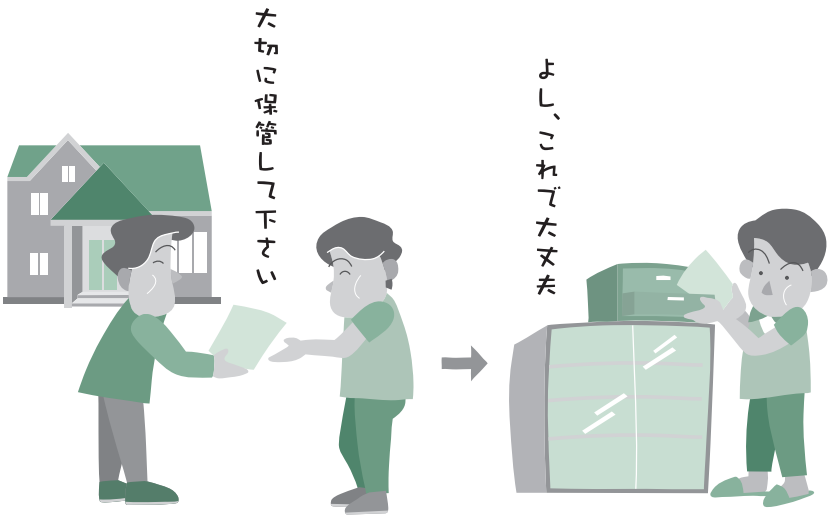
7 完成、引渡し
納得してから最終支払いを

完成時の検査は、監理者、建て主、各機関の順で行います。各機関の検査は、建築基準法に適合しているか、設計図面との大きな違いがないかを見るもので、キズや上手下手といった仕上げ具合、グレードの善し悪しなどを検査するものではありません。ですから、商品の選別や不具合は、監理者と建て主がしっかり見なければなりません。キズや不具合などが見つかった場合は、いつまでに直すのか打合わせが必要です。納得しないうちに引渡しや最終工事代金の支払いをしてはいけません。

冬期間の工事などで、外構工事などを残して引渡しを受ける場合は、その内容と工事期間を明記した文章を取りかわしましょう。工事代金の支払いを一部残す必要がある場合もあります。

引渡時に受け取るもの

- 建築確認申請書副本
- 建物引渡書
- 保証書（性能評価書）
- 鍵（これ以後、工事中の鍵は使えなくなります）
- 各機器取扱説明書（保証書）
- 竣工図面（変更が多いと遅れる場合があります）
- 設備会社など緊急時の連絡先一覧
- 工事代金の領収書（支払時点）
- アフターサービス（点検時期）の計画書
- 登記済証（登記を依頼した場合）



8 悪徳訪問業者の見分け方
被害にあわないために

悪徳訪問リフォーム業者とは、突然、個別に訪問し不必要な工事を勧めたり、法外な工事費用を請求する業者のことです。かなり以前からあったのですが、２年程前から全国的に問題が表面化し、テレビ、新聞などで報道されました。最近は多少減りましたが、北海道でもまだまだ続いていますし、新たな手口も出て来ています。

内容は、外壁・屋根・床下・設備と幾つかのパターンがありますが、その一つに配水管の点検と清掃というものがあります。長く持家で暮らし続けていても配水管の清掃を行った人は、ほとんどいないと思いますが、そこにつけ込み、料金も1万円前後で割高感がないのでつい頼んでしまいます。しかし、そこからが本当の商売の始まりで、「床下の湿気がひどい」「土台が腐っている」「補強材が足りない」など不安を煽る説明を受け、床下換気扇・調湿材・補強金物などの注文書（契約書）にその場で印を押してしまい、翌日には工事完了。高額の請求書が残ります。

被害にあうのは高齢者世帯に多く、おかしいと気づいても泣き寝入りしてローンを払い続けていたり、別居の親族がクーリングオフ期間をとおに過ぎてから気づく場合もあり、被害を回復するのは困難な場合が多いのが現実です。また、そのような業者間での連絡や名簿が出回っているのか、同じ人が違う業者から何度も狙われる例が数多くあります。

この様な被害にあわないよう、悪徳業者の手口を知り、各個人が注意するだけでなく、隣近所などで情報を共有して町内会単位で声を掛け合って注意を促して欲しいと思います。

悪徳業者の工事種類

- 外壁、屋根の塗装
- 外壁サイディングの重ね貼り
- サンルーム、玄関風除室の取付け
- 基礎、土台の点検
- 配水管の点検、清掃、取替え
- 床下の防湿、防蟻
- 床下の構造材補強
- 小屋組補強
- アスベスト含有建材の除去
- 火災報知機の取付け

注意すべきセールス言葉

- 近所で工事をしているので、足場代が安くすむ
- 外壁を重ね貼りすると、断熱効果が増す
- メンテナンスのいらない建材ができた
- お宅をモデル工事現場にしたい
- キャンペーン期間中なので安く工事ができる
- 会員制になっているので、定期点検が無料で受けられる
- 法律が変わったので、すぐ工事をしないといけない

一般建築業者は

- 申し込みや紹介がない限り、いきなり訪問しての無料点検などしない
- その日のうちに見積書は出さない
  （打合せ、調査の後3日から10日位はかかるのが普通）
- その日のうちの契約などはありえない

悪徳訪問業者

高齢者の住まいがねらわれやすい！

V 隣家とトラブルにならないポイント

知らなかったではすまされない近隣対策

1 家づくりのルールを知ろう

2 隣家に配慮した計画を立てよう

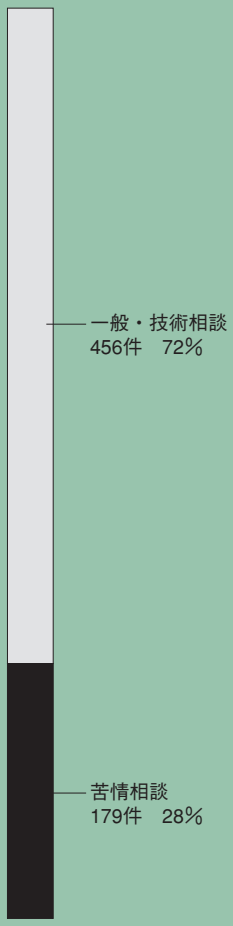
3 冬を快適に暮らすための雪処理計画

家づくりは、その建物のみならず周辺環境も含むものです。

建ててしまってから近隣（隣家）と思わぬトラブルで悩まないよう、計画の段階からしっかりチェックすることが大切です。良好な近隣関係は、ひいては安心・安全な快適生活につながります。

近年、敷地面積が狭くなる傾向に反して、生活の質の向上により住宅の面積は拡大する傾向にあります。狭い土地を有効に利用したい気持ちはわかりますが、建て方によっては隣家に迷惑をかける状況にもなりかねません。法律さえ守っていれば、自分の土地に何をどう建てても良いというわけでもありません。

近隣関連の相談種別

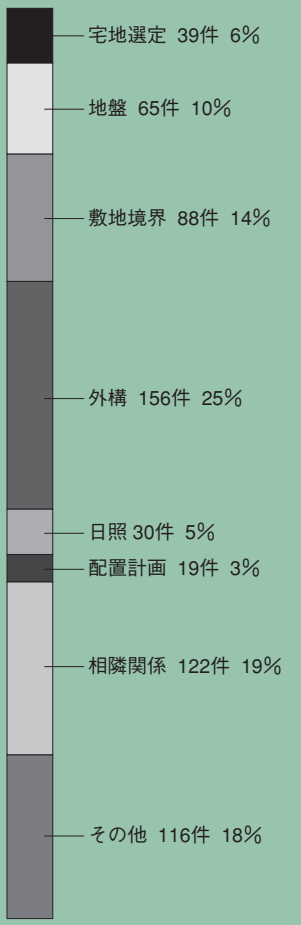


隣家とはお互いに接するため、一度トラブルになると感情的になりやすく、最悪の場合、法的な争いになることもしばしばです。特に、建て替えの場合や、親から子に代が変わる時、また隣地が第三者へと所有が移り、他所から来た人が建物を建てる場合などにトラブルが発生しやすいものです。

昔から住んでいた時は「お互い様」の気持ちで仲良くできた人間関係が突然断ち切られ、不快な毎日を過ごさなければならないのでは、家づくりとしては失敗といえるでしょう。

気持ちよく、長く住み続けるために、また後悔しないためにも、近隣対策として必要なことなど、専門的なことについては業者に説明を求めましょう。

近隣関連の相談内容



参考資料

● **住まいづくりの基礎知識**

（117ページ参照）

I 家づくりのルールを知ろう

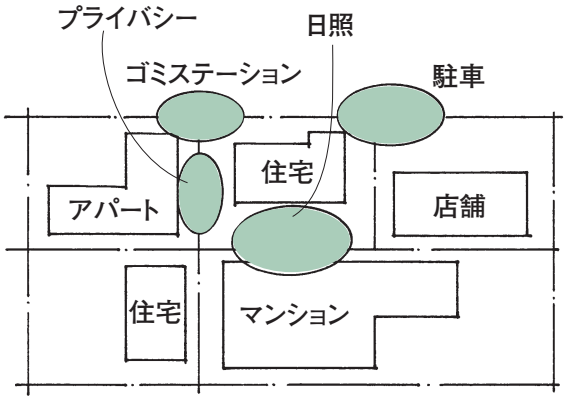
日照・通風・プライバシー

家を建てようとする時、その地域（用途地域）にはどういう用途（利用）の建物が建てられるのかを知っておきましょう。住宅地になっているとか、周りが住宅ばかりだから住宅しか建たないとは限りません。

住居系の用途地域でも、低層住宅の良好な環境を守るための地域から、中高層住宅や利便施設、また大型店舗や遊戯施設まで認められている地域まであります。

日照や通風、プライバシーなどの確保のためには、後日隣地に建てられる建物を想定しておく必要もあります。

また、用途によっては、駐車場やごみステーション、騒音や臭い、除雪など住民環境トラブルにも発展することもありますので気をつけましょう。



あなたの住む地域にはこんな建物が建てられる

例えば住居系の地域では…

第一種、第二種低層住居専用地域

住宅、共同住宅、事務所付き住宅、店舗、幼稚園、
小中学校、高等学校、老人ホーム、飲食店など

第一種、第二種中高層住居専用地域

上記のほか　大学、高等専門学校、病院、事務所など

第一種、第二種住居地域、準住居地域

上記のほか　ホテル、旅館など

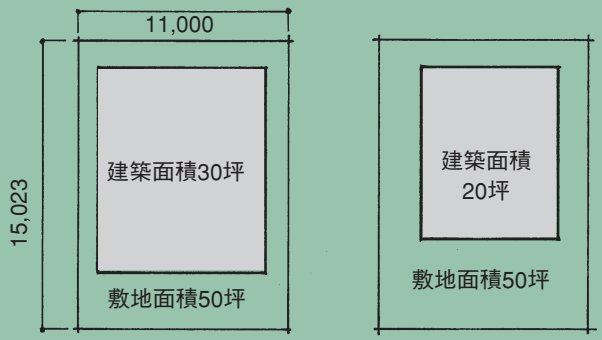
＊用途地域には、13種類あります。
詳しくは、建設地の役所か建築確認申請受付窓口にお問い合わせください。

●建物面積の限度が決められています

その敷地にどれだけの面積の建物が建てられるかは、用途地域や道路の状況によって定められています。同じ地域、同じ敷地面積であっても、建て方によっては建物の大きさが異なります。

建ぺい率ってなに？

敷地面積のうち、建物が建っている部分の面積（建築面積）の占める割合を「建ぺい率」といい、日照や通風・防災の観点から一定の空地を確保するために、その制限が定められています



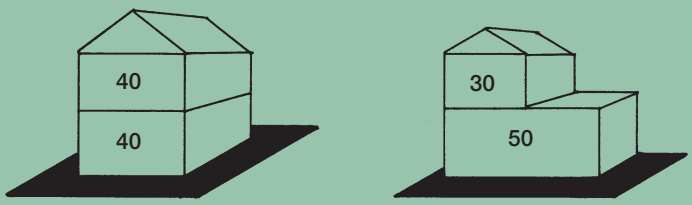
建ぺい率と敷地の余裕

容積率ってなに？

敷地面積に対する各階の床面積の合計（延床面積）の割合を「容積率」といい、低層住居専用地域が最も厳しく制限されています

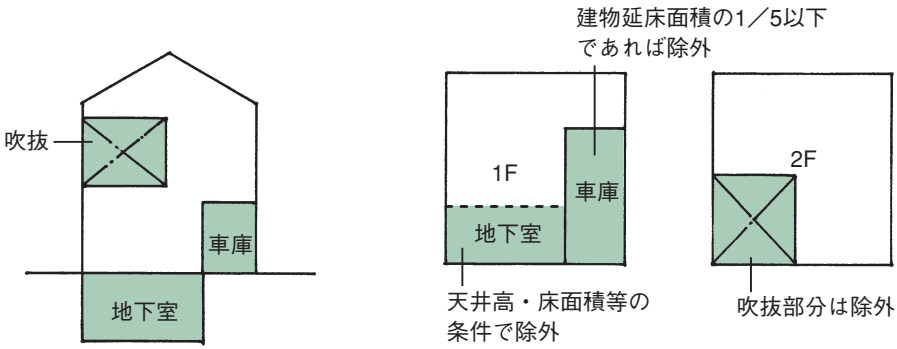
総二階建て　　**一部二階建て**

（例）同じ容積率80％でも建て方が異る



●車庫、吹き抜け、地下室

容積率の算定には一定の条件付で床面積から除外されます。



●建物の高さの限度が決められています

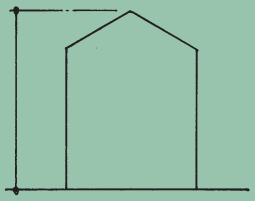
地盤面に隣地と高低差がある場合や敷地の形状、方位、道路状況、建物形状により建物の高さは異なります。

ちなみに、低層住居専用地域では、建物の高さは10mまたは12mと決められています（どちらになるかは都市計画で定められている）。

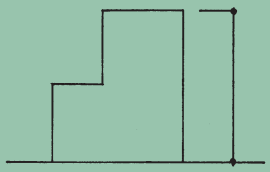
建物の高さはどこ？

屋根形状により建物の高さは異なる

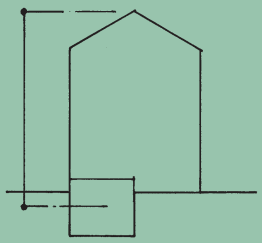
落雪屋根タイプ



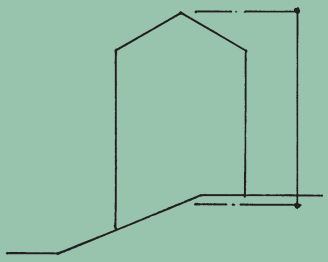
無落雪屋根タイプ



地下室（車庫）付住宅

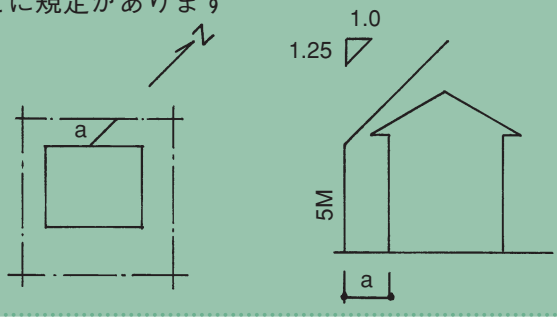


高低差のある敷地



北側斜線制限による高さ制限は？

低層住宅専用地域では良好な環境を保つため、日照、通風などの影響の大きい北側の離れが定められています。これを「北側斜線制限」といい、立ち上がりの高さなどに規定があります



日影規制って？

低層住居専用地域では、軒の高さが7mまたは階数が3以上（地階を除く）の建物、その他の地域でも高さが10mを超えると隣地などへの日照のさまたげとならないよう「日影規制」の対象になります

2 隣家に配慮した計画を立てよう
配置計画は大丈夫か

敷地内に建物をどう配置するかは重要なポイントです。

計画の段階で隣家の状況を確認しなかったために、さまざまなトラブルが起きています。建物は建ててしまってからでは位置を変えることは不可能です。

建物は敷地境界からどれだけ離れているのがよいかは、用途地域や建物形状・構造などによって異なりますが、周りの状況を考慮し、余裕のある配置計画を立てましょう。

敷地境界（隣地境界）と建物の関係

- 公法（建築基準法）では低層住居専用地域は建物外壁から1.0m離す（外壁後退距離）ことと定められています
- 私法（民法）では生活環境上（日照、採光、通風、防災、給排水埋設、メンテナンスなど）の利益を確保する観点からその距離は50cm離すことと定められています

●付属建物（車庫、物置など）

建物本体のほかに車庫や物置などを建てる場合は、次の点に注意しましょう。

離れは大丈夫？

車庫など外壁の長さが3mを超え、高さが2.3m以上かつ床面積が5m²を超えると外壁後退距離は1.0m必要（第一種低層住居専用地域の場合）

建ぺい率は大丈夫？

車庫（ガレージ）や物置も建築面積に入るので、後日、増築などする場合は、建ぺい率オーバーにならないようにしましょう

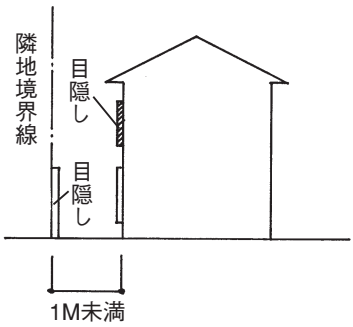
屋根の雪は大丈夫？

車庫や物置は小さいからと軽視しやすいものですが、雨や雪が隣地に落ちないよう、配置や屋根の向きに配慮しましょう

●プライバシー保護のルール

敷地面積の縮小化で境界からの離れが狭くなりつつあります。隣接する建物の状況を確認せずに間取りや窓の位置を決めてしまうと、隣からプライバシーの侵害などと言われ、目隠し等を要求されてしまうこともあります。

外壁の位置が隣地境界から1.0m未満の場合は注意が必要です。

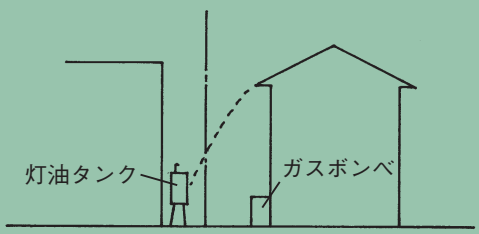


●境界線付近のトラブル回避策

隣地境界付近には建物に付属するさまざまな物があります。計画段階で確認しておかなければトラブルの原因となりかねません。

敷地内の付属物

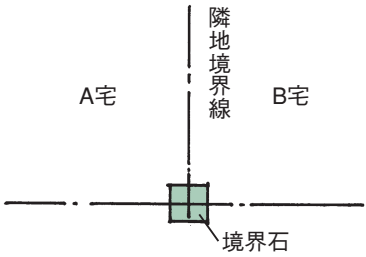
灯油タンク、ガスボンベ、エアコン室外機、ロードヒーティングボイラーなど

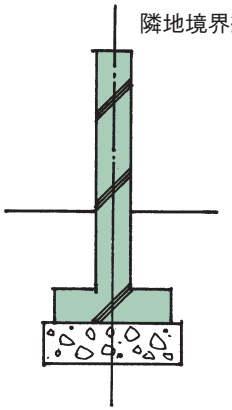


●境界石・門・塀・土留めのルール

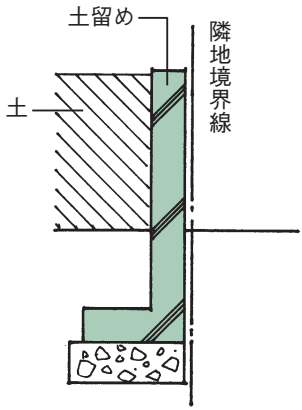
隣地境界ははっきりさせておきましょう。

古くからあった土地では、境界石が埋まっていたり、ない場合もあります。隣家と話し合い、わからないときはお互いの負担で測量をし、両者（土地所有者）立ちあいのもとで境界石を入れ、後々問題にならないようにしておきましょう。





両者で造る場合



どちらか一方が造る場合

3 冬を快適に暮らすための雪処理計画

雪対策は大丈夫か

屋根からの落雪は、隣家や通行人を巻き込むトラブルや事故にもつながりかねません。

雪は必ず自分の敷地内で処理できるよう、配置計画と建物形状を、建てる前に確認しましょう。建ててしまってからでは大掛かりな改修となり、費用が嵩みます。業者任せにせず自分の責任として十分な検討をしましょう。

屋根の雪は載せておくのか、落とすのか明確にしましょう。敷地内に屋根の雪が落下しても堆雪スペースが十分ある場合のみ落雪屋根とし、隣地に落下する可能性がある場合は無落雪屋根とするのが望ましいでしょう。曖昧な判断や中途半端な計画は失敗のもとになります。

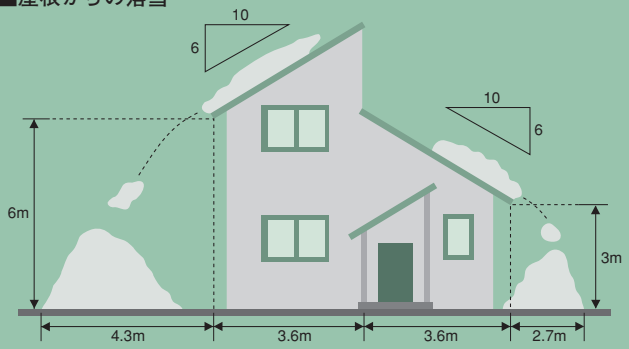
参考資料

- **戸建住宅の屋根の雪処理計画**
- **北海道のすまい まち くらし**

（117ページ参照）

屋根の雪はどれだけ飛ぶのか

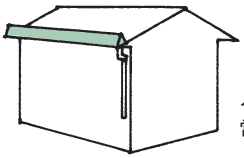
■屋根からの落雪



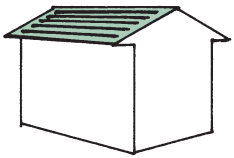
屋根の傾斜と雪が落ちる距離の関係

●落雪防止策

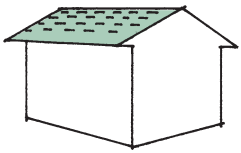
落雪防止策を選択する場合は、その実績や耐久性、工事費、電気代などを十分比較検討して決めましょう。



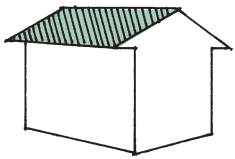
ルーフヒーターは
電気代を考えて



立ちはぜによる
雪止めは雪解け
水の落下に注意



雪止め金具は屋根
全面に設置する

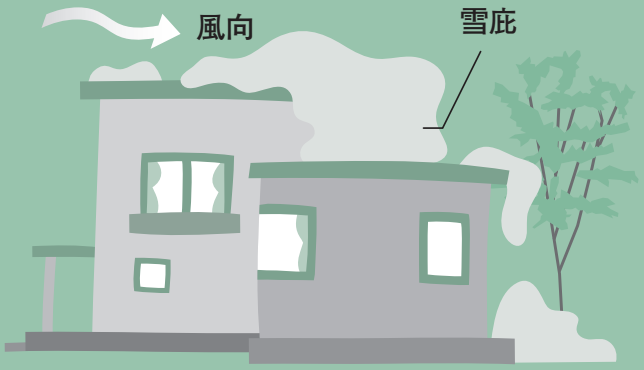


粗面な屋根葺材を
張る場合は、急勾
配屋根では注意

無落雪屋根でも雪は落ちる……雪庇（巻きだれ）

雪庇（巻きだれ）は降雪時期の風向きにより風下側で発生し、壁面に雪が垂れ下がったり、時には窓をふさぐこともあります

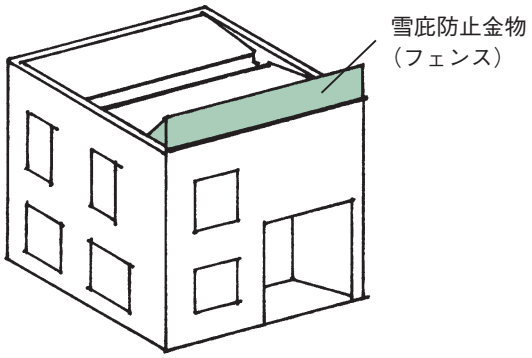
一般的には、北西の風により南東側に付くとされているますが、周りの建物や山、川などの環境状況によって異なる場合もあります。敷地境界と建物の離れが少ない場合は、隣地に落下してトラブルとなることもあります



風下に玄関口がある場合は、小庇などをつけて
雪庇落下の危険防止対策を行う

●雪庇防止策

雪庇（巻きだれ）を防止するためには、風向きや建築地周辺の状況を確認し、出入口や人の往来する通路、隣地に落下しないかを平面計画や配置計画の段階から検討しましょう。

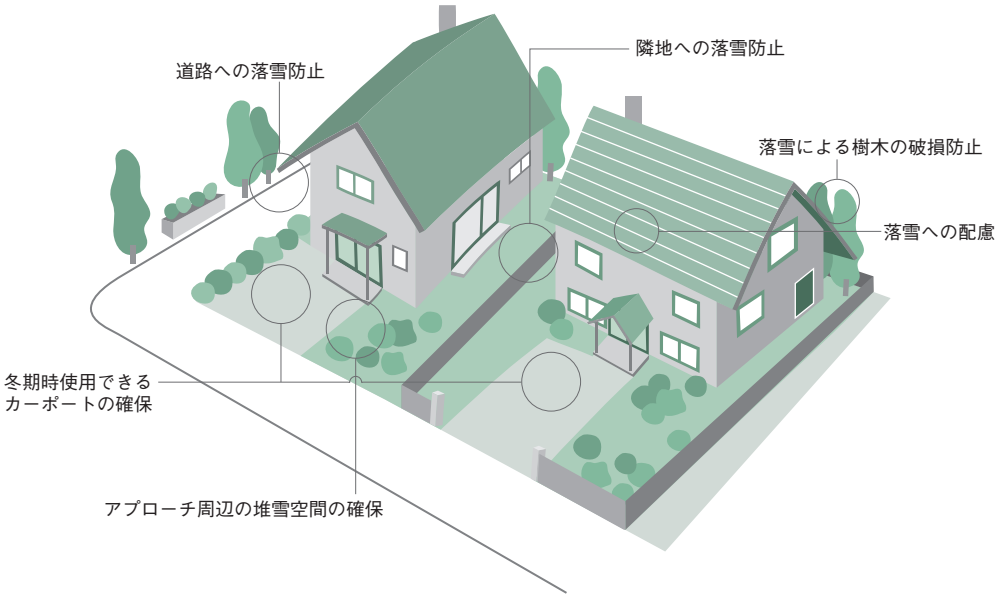


●敷地内に堆雪空間を確保しよう

自分の家の雪は自分の敷地内で処理することが基本です。建ぺい率限度いっぱいに建てると堆雪空間が取れず、毎年隣家と雪処理によるトラブルになりかねません。

屋根からの落雪量や降り積もる雪の量をおおよそでも想定し、建物の面積、屋根形状、車庫や物置の位置などを計画して敷地内の雪をどこに堆雪するかを考えましょう。

冬の間、出入り口から安全に道路まで出られるようにするための避難経路の確保も大事です。



●その他のトラブル

①融雪機・融雪槽・ロードヒーティング

除雪負担の軽減から、敷地内の雪を融かす融雪設備があります。融雪機や融雪槽、ロードヒーティングなどですが、ボイラーの音やバーナーの音が迷惑のもとになりますので、設置場所や夜間の使用を止めるなど隣家への配慮をしましょう。

②雪解け水や雨水の流水

隣地と高低差がある場合や、傾斜地では雪解け水や雨水が隣地に流れ込み、地盤が緩んだり、崩れたりすることもあります。土留めや法面の処理はしっかりしましょう。

住宅相談員　座談会

住まいづくりは、あなたが主役！ 積極的に、楽しみながら進めましょう

平日の午前9時半から午後4時まで、
日替わりで相談にあたっている5名の建築士が、
住まいづくりの注意点やトラブルを防ぐ方法、
また、普段は言えない相談業務の裏話などを
ホンネで語ってくれました。
相談員の生の声から、
いい家を建てるためのヒントを探してみてください。

自分で決めず、誰かに判断してもらう そんな考えでは、いい家はできません！

D　相談の内容はさまざまですが「どんなものでしょう？」と聞かれるのが一番、困りますね。たとえば「対面キッチンにしたいけど、どんなものでしょう」、「構造は鉄骨がいいと思うんですが、どんなものでしょう」と。対面キッチンの特徴や構造の特性なら答えられますが、最終的に何を選ぶかは建て主です。それを暗に、私の判断で決めて欲しいと言っているわけですね。

B　優先順位を付けてもらいたいという感じの方は確かにいますね。設備機器などを決める時に「それが一番いいですよ」と言って欲しいという。

E　そうそう。最後のお墨付きのハンコを、信頼できる建

「指導センターは消費者の味方じゃないんですね」と言われたことも

築指導センターに押してもらいたい。それを拠り所にしたいと。でも、電話一本でそれは絶対に無理ですよ。

C　苦情に関してもそういう話はありますね。最終的に「それは悪い施工会社ですね」と決めつけて欲しい。一方からだけの話だと、判断はできないんですよと話すんですが。

A　それで、両方の話を聞かないと分からないと告げたら「指導センターは消費者の味方じゃないんですね」と言われたこともありますね。消費者センターで話しているような……。

B　現場でトラブルになって埒(らち)が明かない場合、第三者の専門家に入って検証してもらう方法もあるというアドバイスをすることがあるんですが、その時も「(専門家が入ることで) 私が正しいことが証明されるんでしょ？」と。そうではなくて、第三者が入ることでトラブルの交通整理をするだけだと言うと、ガッカリしてしまって。

A　専門家が入った結果、思った通りの判断にならないと、それがまたクレームになることもあるんですね。

B　ある雨の日に電話が掛かってきて「雨漏りして大変なんです。業者に電話したけど30分待っても来ない」とすごい剣幕の方がいました。それで、「移動の時間もあるし、もう少しお待ちになったら……」と言うと、「そんなことしか言えないんですか！」とさらに怒ってしまって。大切な住まいなのに、とりあえず自分では何もせず、誰かが何かをしてくれるのを待っているんですね。困ったり迷ったら、誰かが助けてくれるもの、そんなふうに考える方が増えている気がしますね。

C　自分で責任が取れない、というか取りたくないんでしょうか？　工事をしている工務店の不満をたくさん言っているのですが、その工務店と契約したのは、その方自身。もちろん、問題のある工事もないとは言えませんが、聞いてみると工務店の担当者ときちんと話をしていないんですね。それで最後には「私は素人ですから」と逃げてしまう。
D　何千万円もする一生の大事業なのに、自分で決めないで誰かにOKを出してもらおうとする。それでは決して、満足できる良い住まいはできないですね。

不安なことや不明点はどんどん聞く！
確認不足がトラブルの大きな要因です

A　契約も済んで、図面も全部できて、工事に取りかかろうという段階で、どうも施工業者が信じられない、契約解除したいという相談がありました。契約書の中身に気になることがあると言うのですが、最初に確認しておけば何ということもない内容なんです。ちゃんと話をしないまま契約してしまったのが不信感の原因だったんですね。
C　施工業者などにこまごまと聞いたら悪いと思っている方は結構いますね。そして、現場が進むうちにだんだん不安になってくる。
D　多いですね。「そんなこと聞いていいんでしょうか」という。
C　「プランは直してもらっていいんでしょうか」とかね。
E　「私、設計の方に嫌われちゃって言えないんです」という方もいましたよ。
A　設計事務所に依頼している場合によくみられる傾向ですね。

施工業者などにこまごまと聞いたら悪いと思っている方は結構いますね

C　自分の暮らしとか、好みに合っていないのに、設計事務所が図面を作ってくれたから、何か言ったら嫌われてやってもらえないとか、3回も直してもらったからもう言えないと、変な気をまわしている。

B　契約は対等なものなのに、相手はプロで私は素人だから言っちゃいけないとかね。

D　色も形も確かめないで高価な毛皮のコートを買う人はいませんよね？　お金を出すのは建て主なんだから、分からないことや不安な箇所があったら、何でもどんどん遠慮しないで聞いていいんですよ。

A　説明不足の設計者や工務店も見受けられますからね。それで、納得できる答えが得られなかったり、信頼できないと感じたら、そもそもその方の住まいづくりにふさわしい相手とは言えないんですね。

C　その点では相性を見極めることが何よりも大事ですね。

A　設計事務所をどうやって決めているか聞くと、ほとんどが雑誌に載っている住宅のデザインが気に入ったなど二次情報が多い。その人物ではなく、もちろん相性でもない。

B　電話で設計事務所の悪口を延々と話す方がいて、聞くと設計契約前だというので、「じゃあ止めたらいいじゃないの」と言ったら、でも、この先生の作品が好きだからと。

E　同じ方の電話を私も受けて、その時「先生ならどうしますか？」と聞かれたので、申し訳ないけれど、自分を信頼してもらっていない、腹を割った話ができないあなたのようなお客さんとは仕事をする自信はない。そう答えたら絶句していました。

C　契約前ならまだしも、工事が進んで途中で不安を抱いたり、トラブルになるという人はすべて任せっきりにしていたり、自分の意見を言わなかったという方が多いですね。

ハウスメーカーとの契約でもそういう問題は見られます。営業担当者を信用して契約したものの、工事の担当者にも設計者にも会っていない。それで現場が始まってからトラブルが発生する。

B　営業担当者と設計・現場の担当者との意志疎通が悪いことが主な原因ですね。

D　依頼する側にしてみれば、相手はプロだからという意識がある。しかし、技術の専門家ではない営業担当者としか話していない。たとえば、病院で医療の専門家、プロと言えば医者のこと。受付の人や薬剤師ではないですよね。ところが、ハウスメーカーでは技術面のプロである建築士は出て来ない。それで、話が食い違っていってトラブルが起こるんですね。

A　先ほども出てきましたが、トラブルの背景としてよくあるのは説明不足、または、説明をちゃんと聞いてないケースです。

E　話の内容を書きとめたり調べたりもせずに、うろ覚えで「困っている」と相談されても……。まず、建て主自身が一つ一つの内容を確認することが大事なんです。そうすれば、トラブルの多くは未然に防げるはずです。

いい家づくりのためのアドバイスを実施！ぜひ、ご夫婦揃って来て欲しいですね

B　設計段階で図面を持ってきて、もっとこうしたいんだけれど、どう伝えればいいか、といった相談はとても良いと思いますね。一緒に方法を考えて、アドバイスさせていただきます。打合せの進め方なども、色々お伝えできると思いますよ。

何が分からないか分からない。そんな段階で相談して……

C　リフォームでも何でも、まず何がしたいのかを整理して、そのためにはどうしたらいいかといったことを聞いて欲しいと思います。そうすれば、トラブルにならないためにはどこに気を付けるべきかという話が、あらかじめできます。契約の前に電話してくれれば問題は起きなかったのに、というケースは本当に多いんですね。

D　電話を一本くれれば防げたのにという。

A　まず何を考え、どうすべきか。最初に相談いただければ一つ一つ整理してお話できるんですが。

B　何が分からないか分からない。そんな段階で相談していただいて構いませんし、ぜひ、そのくらい早い時期に来て欲しいですね。

A　家を建てるということが、どういうステップを踏んで進んでいくのかは、なかなかわかりづらいのではないでしょうか。完成までにどんな手順があるのかが。それで不安になっている方がいますね。

C　プランだけで契約して、どんどん工事も進んで行って、そしてある日おかしいと思う。そうならないために、家づくりの基本をまとめた資料もたくさん用意していますので、まずはここ、「住まいの情報プラザ」に来て資料を見て欲しいですね。

A　家づくりを思い立ったら建築指導センターへ（笑）。

C　新築の時に相談に来て、住宅セミナーにも出て、その上で家を建てたけど、今はリタイアして、リフォームをしようとまた来られている70代の方がいます。

A　自分の家づくりでは世話になった、今度は娘さんが家を建てるのでまたお願いしますと来てくれた方もいましたね。

E　そういうふうに利用していただけると、とてもうれしいですね。
D　施工業者が図面を持って訪ねて来たこともあります。建て主の方は以前、相談に見えたことがあって、その時どういう話をしたのかと。それで、同じことを説明したら、アドバイスしたことがそのままカタチになりました。そうして無事完成した時に、それまでの経緯を含めてアルバムに編集して一冊くれたんですよ。こんないい家ができましたと、わざわざご報告に見えられました。
A　技術的な相談で来る工務店の方もいますね。建て主とは20年以上の付き合いだけど、どうやってもすがもりが止まらないと。図面を持ってきて。ああ、いい関係が続いているんだなと関心しましたね。
D　本来、この相談窓口は楽しく家を建てるための技術的なアドバイスをするところなんですよ！
A　それと、打合せにはぜひ、ご夫婦でいらして欲しいですね。
D　夫婦で意見が違うのは当たり前です。それを、相談しながら交通整理していく。目の前で夫婦喧嘩を始めてしまう方もいますが、そうやって考えを出し合った上でつくった家なら、きっと満足できるはずですよ。
C　家は長く住むのだから、どちらか片方だけが進めるなんて間違っていますよ。それから、１カ月くらいで全部決めてしまおうなんて考えないこと。一生、暮らしていく器を作るのですから、じっくり時間をかけて考えましょう。
E　自分が設計事務所をやっている立場から言えば、住宅ができ上がった後のつきあいの方が長いんですね。良い関係でできた仕事なら、その後も愚痴も聞くし、喧嘩の仲裁もします（笑）。そういう長い付き合いが生まれれば、し

住宅ができ上がった後のつきあいの方が長いんですね

めたものです。そんな関係でいたいといつも思っています。

D　その意味では我々は町医者、ホームドクターのようなものかな。住宅だからハウスドクターか。

C　その証拠に、しっかりした付き合いができている工務店なら、たとえば台風の時には電話をくれますよ。家は大丈夫かと。

A　だから、まず家づくりをお願いする時には、依頼する側もそういう関係を築いていくんだという気持ちで話をして欲しいですね。

C　施工業者のことを信じられないからと相談に来るのでなく、信頼関係を築くにはどうしたらいいか、そんな相談に来て欲しいと思います。

住まいは建て主と設計・施工者との合作！　いい関係を築いて、楽しく取り組んで！

B　まず、住まいづくりに興味を持ってください。興味を持つと色々なものが見えてくるものです。

E　自分の生き方や考え方、生活の仕方、何が心地よいと感じるのかなどを話せる人は、仕事がしやすいですね。図面にまとめる時、そこから話が広がっていくんです。来客が多いので余裕のある空間が欲しいとか、家族でゆったり話せる部屋にしたいとか。

A　うまく伝えられなければ、雑誌の切り抜きとかでもいい、漠然としたイメージでも構わないので、どんどん見せてもらえれば考えるきっかけになりますね。

E　うまく言えない部分を補って、形にまとめていくのが私たちの仕事なんです。和室8畳2間がどうしても欲しいと言うので、何に使うか聞いたら、おじいさんの13回忌があ

ると。でも、その後はどうするのか、他に使い方があるのか。そこは畳の部屋でないとダメなのか―などと話が広がっていくんですね。

C　言ったとおりに図面を書いてくれるのが良い設計者ではなく、そこで、その人のための提案をしてくれるかどうかが大切だということを覚えておいてください。

E　住まいはお客さんと設計、施工業者の合作です。その意識を持てば、ここは専門家の意見を聞いて良かった、この部分は私が決めたので満足しているとか、本当に気に入った家になっていくんですね。

C　焦らないで、そういう話ができる相手に出会うまで、色々な人と話をしてみるべきです。

E　とはいえ、たとえば工務店に頼むとして、選ぶのは簡単ではないですよね。これは目安ですが、そんな時はその工務店の作業場がきれいかどうかを見てみるのも一つです。

C　あと、工事現場が整頓されているかどうか。現場と同時に以前に建てた家を何軒か見せてもらうのもいいですね。どのお客さんの家でも頼んで見せてもらえるような工務店なら、いい関係で仕事をしている証拠にもなりますから。

D　工事現場では、たとえば作業員がくわえ煙草でやっているとか、帰るとき掃除しているとかをチェックしたいですね。それから工事中の仕上げがきれいかどうか。過去のお客さん宅に行ったら、住んでいる人にも話を聞く。そうやって、自分の目で見て耳で確かめる。結婚相手と同じです（笑）。

A　同時に、こちら側も真摯な態度で臨むべきです。依頼主なんだからと、一方的な物言いをしたり、はじめから疑

業者選びは自分の目で見て耳で確かめる。結婚相手と同じです

ってかからない。いい関係でいい住まいをつくりたいという意識を持ってください。

C　節度をもってきちんとしたコミュニケーションを図る。これが第一歩です。

B　まず話してみて、聞いたことにきちんとした返事が返ってくるか、知りたいことを教えてくれるか、そんな相性を見るのも大事ですね。また、工務店によって仕事の進め方や段取りにかかる時間なども違うので、それが自分に合っていると思えるかどうか。

A　実際に話を進めていかないと分からない部分もありますが、相性がいいと、何となくピンとくるものですよ。

C　よく言われますが、家づくりは一生の大事業です。楽しんでやらないとウソですよ。

E　楽しいことなんだと分かって欲しいですね。それだけで、夢が広がっていきますよ。

D　その夢をかなえるためのご相談なら、喜んでさせていただきます。

●住宅相談員
山本明恵
奈良顕子
西代明子
米木英雄
東　道尾

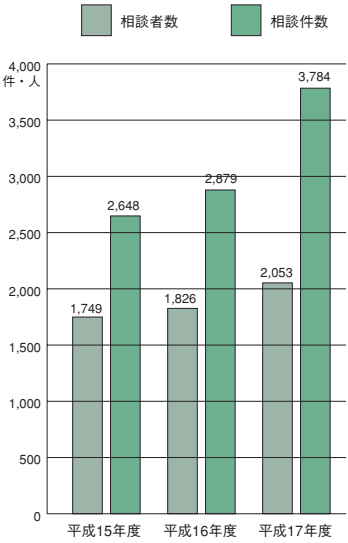
［資料1］

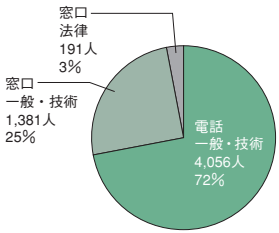
過去3年間の住宅相談事例からみた

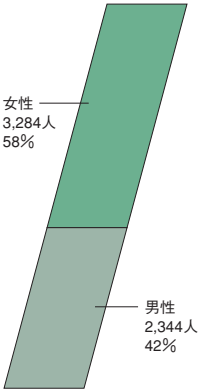
失敗しない住まいづくりのポイント

3年間の相談者数は5,628人、相談件数は9,311件。相談者数も相談件数も年々増えているが、4,056人（72%）が電話での相談となっている。

平面プラン作成中や工事中の施工不安などは、図面や現場の写真などを持って来訪してくれる方がより具体的なアドバイスができている。

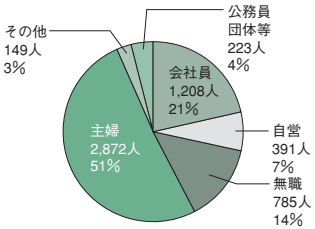


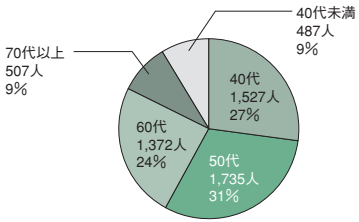




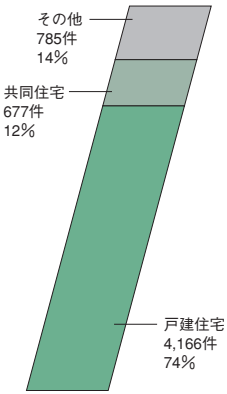
相談者は女性、主婦、そして年代では40代～60代が多い。

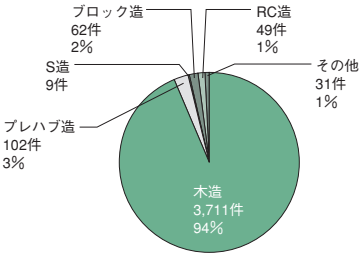
中高年になって、住まいの不便さや失敗経験から相談が多くなると考えられるが、夫婦で考え方が異なる事例も多い。まず、相談前に家族で話し合って欲しい。

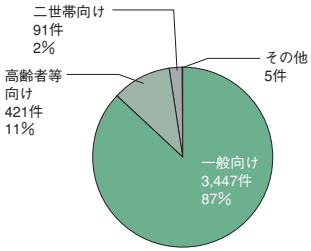


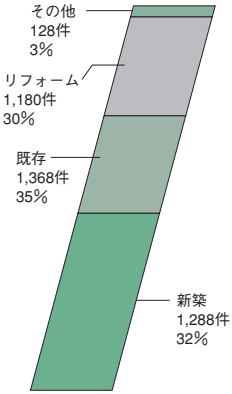


戸建住宅の相談は、4,166人（74%）で、一般向け住宅（3,447件、87%）がほとんど。しかし、高齢者・障害者向け住宅（421件）、二世帯向け住宅（91件）の相談もみられる。**高齢者・障害者向け住宅をつくるには、その当事者の心身と暮らし方への理解が不可欠。施工業者の中には、床の段差解消と手すりの設置だけで良いと考えているところもあるので要注意。**

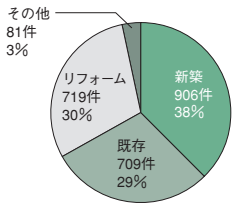




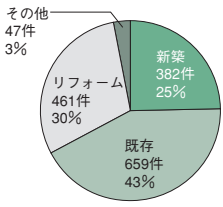




相談の時期は、新築（計画～竣工1年以内）、既存、リフォーム時がそれぞれ3割程度。既存（数年～十数年経ってから）住宅では苦情相談が多い。**施工業者のアフターサービスの対応が悪い場合など、両者の話し合いがこじれてからの相談が目立つ。こうしたトラブルは早い方が対処しやすい。**



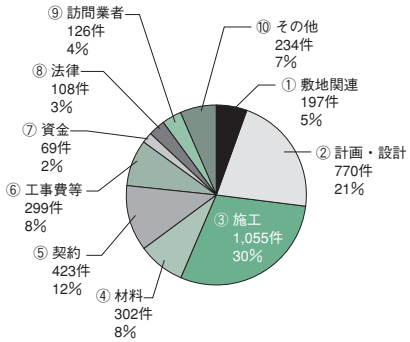
一般・技術



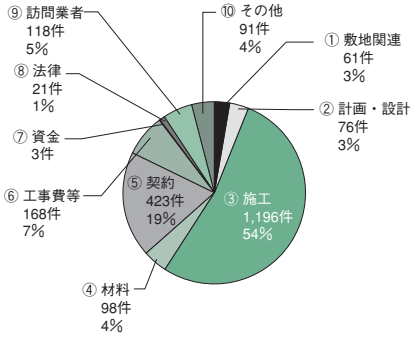
苦情

戸建住宅での相談内容件数は5,838件。一般・技術関連では計画・設計と施工方法へのアドバイスが求められ、苦情関連では、施工者との契約上のトラブル相談が多い。

トラブルは、打ち合わせが極端に少なかったり、納得しないうちに工事にかかっている場合に多い。設計者や施工者ともっと打ち合わせをすべきではないだろうか？

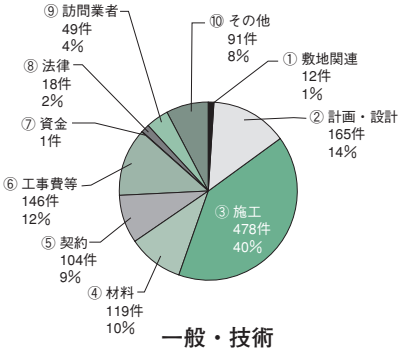


一般・技術

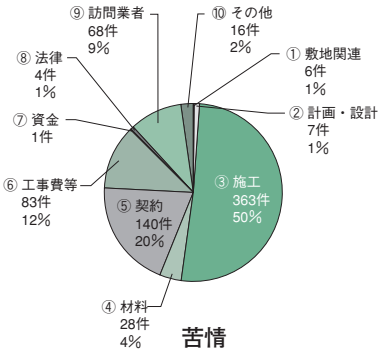


苦情

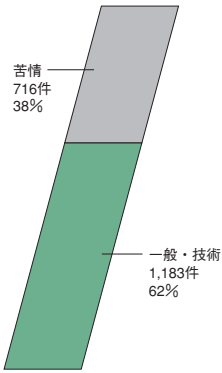
戸建住宅でのリフォーム相談は1,899件。苦情が716件（38%）、そのうち施工関連が363件（50%）、契約についてが140件（20%）。**苦情の場合は、図面がまったくないとか、見積書・契約書の不備がほとんど。リフォームだからと軽く考えるのは間違い。**



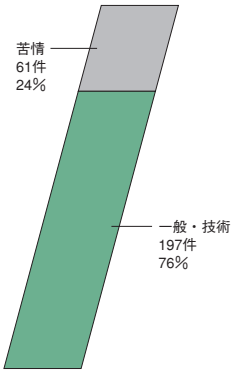
一般・技術

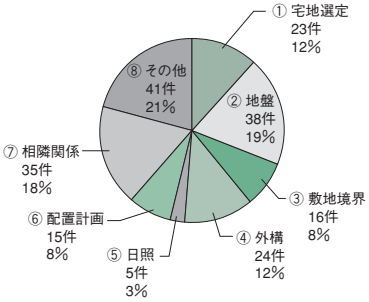


苦情

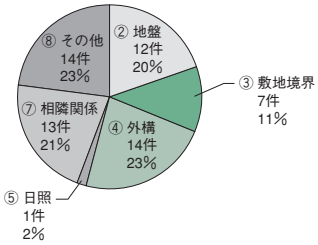


敷地関連の相談は258件。数は少ないが、近隣とのトラブルにつながり、悩みとしては深刻。**自宅の建築時は法の規制ぎりぎりに建てておいて、隣家の建築時には配慮が足りないと腹を立てる、身勝手ともとれる相談も多い。なお、工事開始前の隣近所への挨拶は業者任せにせず、建て主も必ず行いたいもの。**



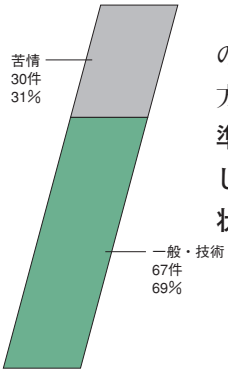


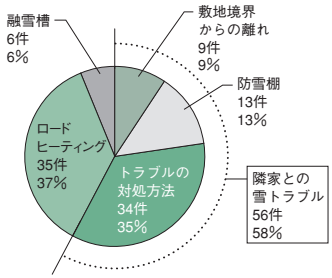
一般・技術



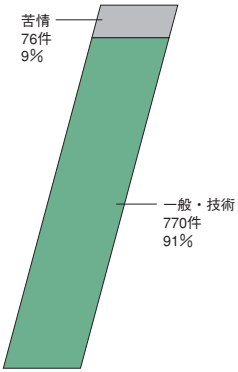
苦情

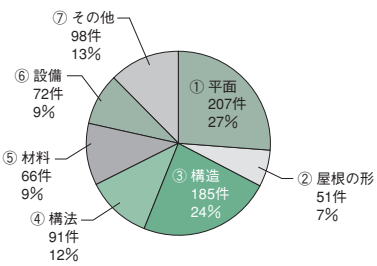
敷地内の雪処理関連の相談は97件。そのうち、隣家との雪トラブルが56件（58%）。相談内容はトラブルの対処方法、防雪柵、敷地境界からの離れなどが多い。**建築基準法や市などの指導を守っても、落雪が隣家まで飛んでしまうことも多い。設計段階で必ず、敷地と隣近所の現状を確認したい。**



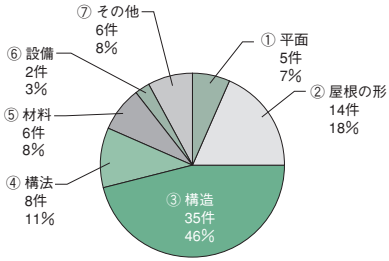


住宅の計画・設計関連の相談は846件。苦情は少ないが、屋根の形、構造の相談が多く、「構造は分からないので業者におまかせ」なのに、後で不安になっているというケースもあるようだ。**構造（工法）を知るには工事中の現場を見学しながら説明を受けるのがベター。契約前に別の物件を見学したり、構造図を見ながら説明を受けるとかなり理解できるはず。**

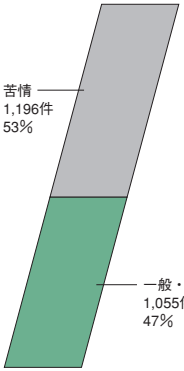




一般・技術

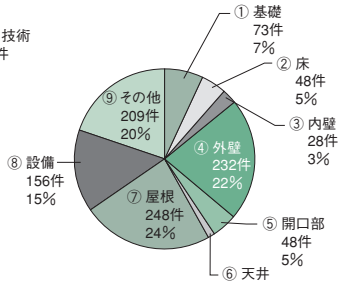


苦情

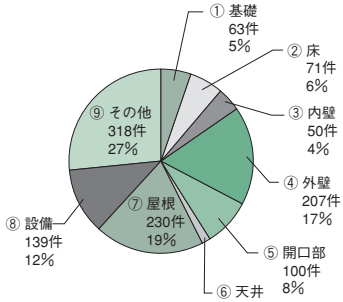


住宅の施工関連の相談は2,251件と最も多い。内訳は苦情が1,196件（53%）、部位では屋根、外壁に多い。**厳しい気候条件にさらされる屋根と外壁は、最もメンテナンスの必要な箇所であることを認識しよう。**

完成時に、各部分の保証年数、耐用年数、メンテナンス時期の目安を一覧表にしてもらうと良い。



一般・技術



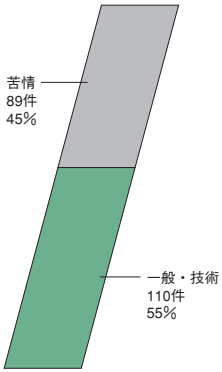
苦情

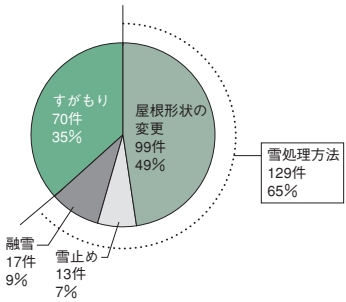
施工関連の相談のうち、北国の基本的な性能への相談も、まだ多い。

雨漏り関連の相談は127件。このうち苦情が96件（76%）。**雨漏りは維持管理の不備によっても起きるので、定期的に点検をすることが大切。**

なお、雨漏りとすがもりの違いを理解していない人も多い。

屋根の雪に関する相談は199件。そのうち、すがもりについてが70件、落雪処理方法129件。**隣地への落雪防止や落雪処理労力軽減のための悩みは深刻だが、屋根形状の変更（99件）の場合は工事金額も嵩んでしまう。住宅の計画・設計段階で十分な検討をしておくべき。**



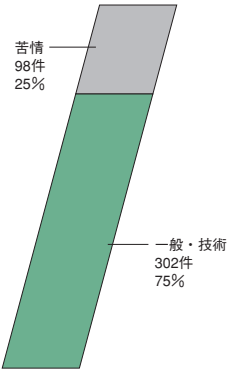


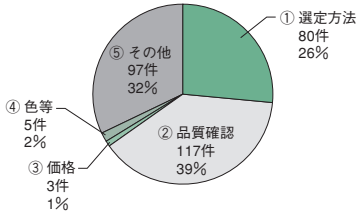
寒さ関連の相談は105件。うち苦情が49件（47%）。**断熱・気密、暖房が影響し、根本的に解決するには大掛かりな工事が必要となる事例が多い。**

結露関連の相談は110件。うち苦情が84件（76%）。**結露には断熱・気密、暖房、換気、生活の仕方が影響することから、業者とのトラブルになる事例が多い。洗濯物や植物の量など生活の仕方にあった換気量を確保しよう。**

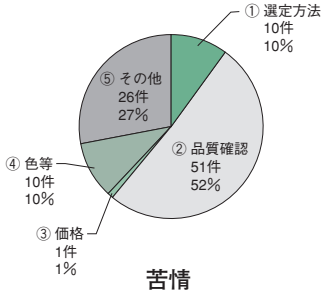
材料関連の相談は400件。品質確認やシックハウスに関する相談がある。**本来、材料などの品質確認は、打ち合わせ時や、現場ですべきこと。**

仕上材・物品などは必ずカタログをもらい、品質や注意事項について建て主も読んでおくことが大切。また、ショールームやサンプルなどで実際に手に触れて確認して欲しい。



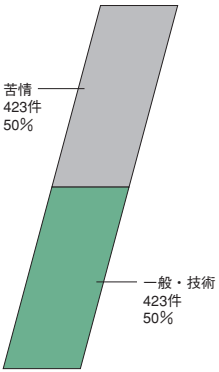


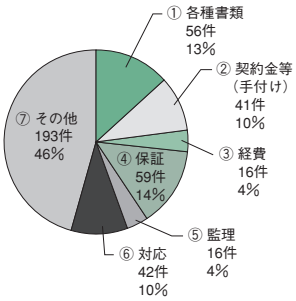
一般・技術



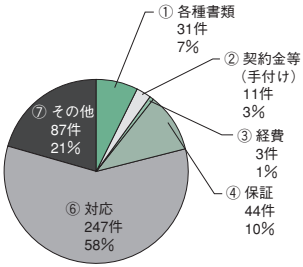
苦情

契約関連の相談は846件。**苦情（423件、50%）のうち、業者の対応が悪いとするものが多いが、契約書・図面・見積内訳書など、書類の不備による思い違いによるものも少なくない。契約の重要性をもっと認識して欲しい。**



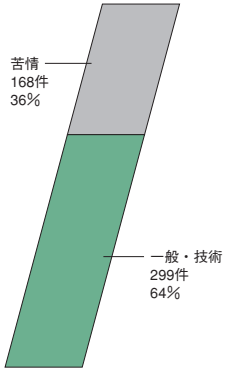


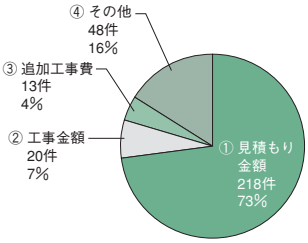
一般・技術



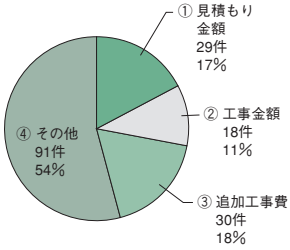
苦情

工事費などに関する相談は467件。見積りチェックの相談が多いが、追加工事費や補修費についての苦情がみられる。**相見積りをとる、追加工事の時も見積りをもらう、そして見積りの内容について、図面と照し合わせながらの説明を必ず受けよう。**

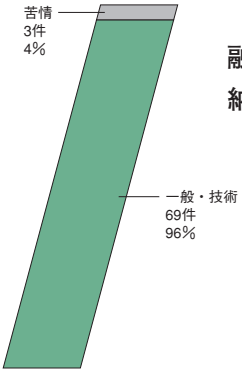




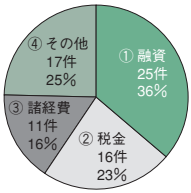
一般・技術



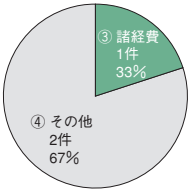
苦情



資金関連の相談は72件と少ない。苦情もほとんどない。**融資・税金については、基準が細かく決まっているので納得しやすいためとみられる。**

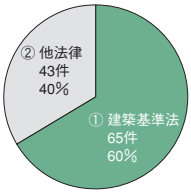


一般・技術

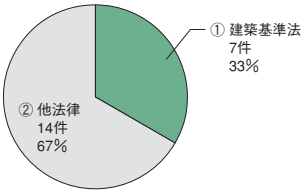


苦情

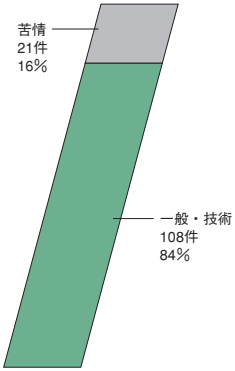
法律関連の相談は129件。建築基準法へのアドバイスと売買契約や損害賠償など他法律関連の相談が多い。**他法律関連の相談は、それぞれの専門相談を受けるべきだろう。**

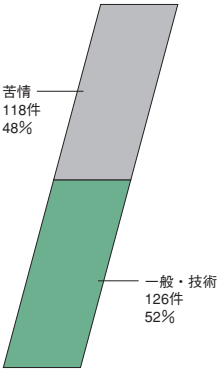


一般・技術



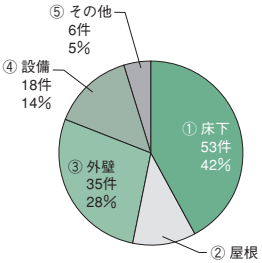
苦情



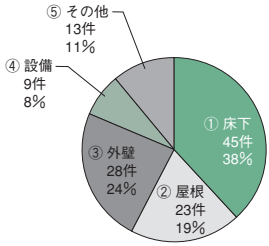


訪問業者に関する相談は244件で、一般・技術と苦情の相談が半々。

部位は床下、外壁、屋根関連のものが多く、契約した本人の家族などから相談が持ち込まれるケースが多々みられる。**訪問業者（悪徳業者はもちろん）の勧誘は断ることが基本。飛び込みで、その日のうちに契約など、普通の建設業者ではあり得ないこと。おかしいと疑ってかかるべきだ。クーリングオフ期間を過ぎていても、契約に不備があったり説明に嘘があるものは契約解除をできる場合もある。まずは、消費者センターに相談を。**



一般・技術



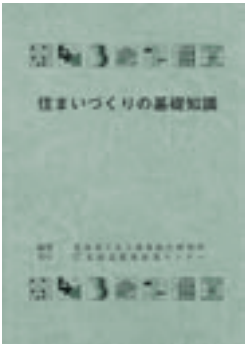
苦情

[資料2]

建てる前に読んで欲しい――

住まいづくりの参考資料

■ 住まいづくりの基礎知識



監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　140ページ

■ 北海道のすまい まち くらし

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　32ページ

■ 戸建住宅の契約ガイドブック

企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／（財）北海道建築指導センター
A4版　86ページ

■ 戸建て住宅 維持管理ガイドブック

企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／株式会社プランニングワークショップ
A4版　27ページ

■ 建主も現場へ行こう

企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／（財）北海道建築指導センター
A4版　22ページ

■ 住宅リフォームガイドブック

企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／株式会社シー・アイ・エス計画研究所
A4版　48ページ

■ 住宅リフォーム体験集

企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／（財）北海道建築指導センター
A4版　36ページ

■ 高齢者・障害者のための住宅改造マニュアル（概要版）

編集／北海道保健福祉部地域福祉課
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　15ページ

■ 戸建住宅の屋根の雪処理計画

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　6ページ

■ 新しい断熱と換気の技術

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　23ページ

■ 北方型住宅の断熱・気密施工実践マニュアル

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　31ページ

■ これでわが家の地震対策ができます

編集／北海道立北方建築総合研究所
　　北海道建設部建築指導課
発行／北海道
A4版　22ページ

■ シックハウス対策（初級）木造戸建住宅の場合

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／（財）北海道建築指導センター
A4版　45ページ

■ 北方型住宅　～北の住まいの新しいスタンダードパンフレット～

発行／北海道建設部建築指導課
A4版　8ページ

■ 北方型住宅プラン集

発行／北海道建設部建築指導課
　　北海道立北方建築総合研究所
A4版　73ページ

■ 新しい北方型住宅のつくりかた～北方型住宅解説書～

監修／北海道立北方建築総合研究所
発行／北海道建設部建築指導課
A4版　49ページ

◆ 執筆

山本明恵（恵和建築設計事務所代表）
奈良顕子（奈良建築環境設計室室長）
西代明子（西代企画設計代表）
米木英雄（福祉のまちづくりサポーター）
東　道尾（一級建築士事務所自然主宰）

住宅相談からの住まいづくり
失敗しない住まいの基礎知識

2006年10月15日　初版発行

◆ 監修・発行──財団法人 北海道建築指導センター
〒060-0004
札幌市中央区北4条西5丁目1番地
三井生命札幌共同ビル3F
TEL：(011) 241-1893　FAX：(011) 232-2870

◆ 頒価──────500円〈税込〉

◆ 印刷──────㈱アイワード